

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

18 juni 2026

**WETSVOORSTEL**

**tot invoeging van Boek 7  
“Bijzondere contracten”  
in het Burgerlijk Wetboek**

**Verslag van de eerste lezing**

namens de commissie  
voor Justitie  
uitgebracht door  
de heer **Christoph D’Haese**

**Inhoud** Blz.

I. Procedure.....	3
II. Inleidende uiteenzetting.....	3
III. Algemene bespreking.....	3
IV. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen.....	32
Bijlagen:	
A. Hoorzitting van 8 juli 2025.....	72
B. Hoorzitting van 24 september 2025.....	95
C. Hoorzitting van 1 oktober 2025.....	118
D. Hoorzitting van 18 november 2025.....	156

*Zie:*

Doc 56 **0743/ (2024/2025):**

001: Wetsvoorstel van de heer Matheï en mevrouw Grillaert.  
002: Advies van de Raad van State.  
003 en 004: Amendementen.

**Zie ook:**

006: Artikelen aangenomen in eerste lezing.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

18 juin 2026

**PROPOSITION DE LOI**

**insérant le Livre 7  
“Les contrats spéciaux”  
dans le Code civil**

**Rapport de la première lecture**

fait au nom de la commission  
de la Justice  
par  
M. **Christoph D’Haese**

**Sommaire** Pages

I. Procédure.....	3
II. Exposé introductif.....	3
III. Discussion générale.....	3
IV. Discussion des articles et votes.....	32
Annexes:	
A. Audition du 8 juillet 2025.....	72
B. Audition du 24 septembre 2025.....	95
C. Audition du 1 <sup>er</sup> octobre 2025.....	118
D. Audition du 18 novembre 2025.....	156

*Voir:*

Doc 56 **0743/ (2024/2025):**

001: Proposition de loi de M. Matheï et Mme Grillaert.  
002: Avis du Conseil d’État.  
003 et 004: Amendements.

**Voir aussi:**

006: Articles adoptés en première lecture.

03999

**Samenstelling van de commissie op de datum van indiening van het verslag/  
Composition de la commission à la date de dépôt du rapport**

Voorzitter/Président: Ismaël Nuino

**A. — Vaste leden / Titulaires:**

N-VA	Christoph D'Haese, Sophie De Wit, Kristien Van Vaerenbergh
VB	Marijke Dillen, Alexander Van Hoecke
MR	Philippe Goffin, Pierre Jadoul
PS	Khalil Aouasti, Lydia Mutyebele Ngoi
PVDA-PTB	Greet Daems, Julien Ribaud
Les Engagés	Ismaël Nuino, Aurore Tourneur
Vooruit	Alain Yzermans
cd&v	Steven Matheï
Ecolo-Groen	Stefaan Van Hecke
Anders.	Katja Gabriëls

**B. — Plaatsvervangers / Suppléants:**

Jeroen Bergers, Maaïke De Vreese, Wim Van der Donck, Charlotte Verkeyn
Katleen Bury, Werner Somers, Francesca Van Belleghem
Catherine Delcourt, Anthony Dufrane, Victoria Vandenberg
Caroline Désir, Pierre-Yves Dermagne, Patrick Prévot
Kemal Bilmez, Nabil Boukili, Kim De Witte
Serge Hilgsmann, Pierre Kompany, Marc Lejeune
Brent Meuleman, Axel Weydts
Leentje Grillaert, Els Van Hoof
Claire Hugon Lecharlier, Matti Vandemaele
Alexia Bertrand, Arthur Orlans

N-VA	: Nieuw-Vlaamse Alliantie
VB	: Vlaams Belang
MR	: Mouvement Réformateur
PS	: Parti Socialiste
PVDA-PTB	: Partij van de Arbeid van België – Parti du Travail de Belgique
Les Engagés	: Les Engagés
Vooruit	: Vooruit
cd&v	: Christen-Democratisch en Vlaams
Ecolo-Groen	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
Anders.	: Anders.
DéFI	: Démocrate Fédéraliste Indépendant
ONAFH/INDÉP	: Onafhankelijk-Indépendant

<i>Afkorting bij de nummering van de publicaties:</i>		<i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i>	
DOC 56 0000/000	Parlementair document van de 56 <sup>e</sup> zittingsperiode + basisnummer en volgnummer	DOC 56 0000/000	Document de la 56 <sup>e</sup> législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi
QRVA	Schriftelijke Vragen en Antwoorden	QRVA	Questions et Réponses écrites
CRIV	Voorlopige versie van het Integraal Verslag	CRIV	Version provisoire du Compte Rendu Intégral
CRABV	Beknopt Verslag	CRABV	Compte Rendu Analytique
CRIV	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaalde beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)	CRIV	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)
PLEN	Plenum	PLEN	Séance plénière
COM	Commissievergadering	COM	Réunion de commission
MOT	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)	MOT	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft dit wetsvoorstel besproken tijdens haar vergaderingen van 27 mei, 8 juli, 24 september, 1, 8 en 21 oktober en 18 november 2025, 26 mei, 2 en 9 juni 2026.

### I. — PROCEDURE

Tijdens haar vergaderingen van 27 mei en 8 oktober 2025 heeft de commissie beslist om met toepassing van artikel 28.1 van het Kamerreglement over onderhavig wetsvoorstel hoorzittingen te organiseren en schriftelijke adviezen in te winnen.

Het verslag van deze hoorzittingen gaat als bijlage bij dit verslag. De schriftelijke adviezen werden ter beschikking gesteld van de leden.

Tijdens haar vergadering van 26 mei 2026 heeft de commissie beslist om in te gaan op het verzoek van de heer Steven Matheï (cd&v) om zich voor de bespreking van zijn wetsvoorstel te laten bijstaan door leden van de commissie tot hervorming van het overeenkomstenrecht (professor dr. Bernard Tilleman en professor dr. Paul-Alain Forières, covoorzitters, professor dr. Rafaël Jafferalli en dr. Pieter Brulez).

### II. — INLEIDENDE UITEENZETTING

*De heer Steven Matheï (cd&v), hoofdindieners van het wetsvoorstel, verduidelijkt dat dit wetsvoorstel de invoering beoogt van Boek 7 “Bijzondere contracten” in het nieuw Burgerlijk Wetboek. Het voorstel werd opgesteld door de Commissie tot hervorming van het overeenkomstenrecht opgericht bij ministerieel besluit van 15 juni 2021.*

De hoofdindieners verwijst voor het overige naar de schriftelijke toelichting (DOC 56 0743/001, blz. 3-197) alsook naar de hoorzitting van 8 juli 2025 met professor dr. Bernard Tilleman en professor dr. Paul-Alain Forières, covoorzitters, professor dr. Rafaël Jafferalli en dr. Pieter Brulez, leden van de commissie tot hervorming van het overeenkomstenrecht (zie bijlage A.).

### III. — ALGEMENE BESPREKING

*De heer Paul-Alain Forières licht eerst een reeks amendementen toe, met name de amendementen nrs. 1,*

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné cette proposition de loi au cours de ses réunions des 27 mai, 8 juillet, 24 septembre, 1<sup>er</sup>, 8 et 21 octobre et 18 novembre 2025 et des 26 mai, 2 et 9 juin 2026.

### I. — PROCÉDURE

Au cours de ses réunions des 27 mai et 8 octobre 2025, la commission a décidé, en application de l'article 28.1 du Règlement de la Chambre, d'organiser des auditions et de recueillir des avis écrits concernant la proposition de loi à l'examen.

Le rapport de ces auditions est annexé au présent rapport. Les avis écrits ont été mis à la disposition des membres.

Au cours de sa réunion du 26 mai 2026, la commission a décidé d'accéder à la demande de M. Steven Matheï (cd&v) de se faire assister, pour la discussion de sa proposition de loi, par des membres de la Commission de réforme du droit des contrats (professeur dr. Bernard Tilleman et professeur dr. Paul-Alain Forières, coprésidents, professeur dr. Rafaël Jafferalli et dr. Pieter Brulez).

### II. — EXPOSÉ INTRODUCTIF

*M. Steven Matheï (cd&v), auteur principal de la proposition de loi, précise que la proposition à l'examen vise à insérer le livre 7 “Les contrats spéciaux” dans le nouveau Code civil. La proposition a été rédigée par la Commission de réforme du droit des contrats instituée par l'arrêté ministériel du 15 juin 2021.*

Pour le surplus, l'auteur principal renvoie aux développements écrits (DOC 56 0743/001, pp. 3-197), ainsi qu'à l'audition du 8 juillet 2025 du professeur dr. Bernard Tilleman et du professeur dr. Paul-Alain Forières, coprésidents, du professeur dr. Rafaël Jafferalli et du dr. Pieter Brulez, membres de la Commission de réforme du droit des contrats (voir l'annexe A.).

### III. — DISCUSSION GÉNÉRALE

*M. Paul-Alain Forières présente, pour commencer, une série d'amendements, et notamment les*

2 en 52 tot 56 (DOC 56 0743/003), die tot doel hebben het begrip “onderneming” in het Burgerlijk Wetboek te vereenvoudigen door middel van een eenvormige omschrijving van het begrip “onderneming” en, in tweede instantie, van dat van “consument”.

In feite draaien de amendementen rond één aspect: de definitie van de begrippen “onderneming” en “consument” in boek 7, alsook in het Burgerlijk Wetboek in het algemeen. Om het doel van de beoogde wijzigingen te begrijpen, moet worden opgemerkt dat het oud Burgerlijk Wetboek strikt genomen geen definitie bevat van het begrip “onderneming”. Wel is er sprake van een “natuurlijke persoon of rechtspersoon, ongeacht of deze privaat of publiek is, die handelt in het kader van zijn handels-, bedrijfs-, ambachts- of beroepsactiviteit.” Die bewoordingen treft men ook aan in het domein van de verkoop en de consumentenbescherming.

Artikel I.1, 1°, van het Wetboek van economisch recht omschrijft het begrip “onderneming” als volgt in zeer algemene bewoordingen: “elk van volgende organisaties:

- (a) iedere natuurlijke persoon die zelfstandig een beroepsactiviteit uitoefent;
- (b) iedere rechtspersoon;
- (c) iedere andere organisatie zonder rechtspersoonlijkheid.”

De definitie is in zekere zin formeel, aangezien het toch gaat om een organisatie die tot doel heeft winst te verdelen onder haar leden.

Artikel I.8, 39°, van boek VI van het Wetboek van economisch recht, dat betrekking heeft op consumentenbescherming, biedt daarentegen een specifieke definitie. De onderneming wordt daarin omschreven als “elke natuurlijke of rechtspersoon die op duurzame wijze een economisch doel nastreeft, met inbegrip van zijn verenigingen”.

In de nieuwe bepalingen van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is er in zekere zin sprake van een tweedeling: enerzijds lijkt artikel 5.11 van het Burgerlijk Wetboek het begrip “onderneming” in de functionele betekenis van het woord impliciet over te nemen (meer bepaald de definitie in artikel I.8, 39°, van boek VI van het Wetboek van economisch recht); anderzijds definiëren de artikelen 5.160 en 8.11 van het Burgerlijk Wetboek (die het bewijs en de hoofdelijke aansprakelijkheid regelen) de onderneming aan de hand van de algemene definitie van “onderneming” als opgenomen in artikel I.1, 1°, van het Wetboek van economisch recht.

*amendements n<sup>os</sup> 1, 2 et 52 à 56 (DOC 56 0743/003), qui visent à simplifier la notion d’entreprise dans le Code civil au moyen d’une notion unique de l’entreprise et, accessoirement, de celle du consommateur.*

Ils concernent, en réalité, une seule question, qui est la question de la définition de l’entreprise et du consommateur dans le livre 7, mais aussi dans le Code civil en général. Pour comprendre l’objet des modifications poursuivies, il faut constater que l’ancien Code civil n’offre pas, à proprement parler, de définition de l’“entreprise”. Il y est néanmoins question d’“une personne physique ou morale, qu’elle soit privée ou publique, agissant à des fins qui entrent dans son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale”. Ce sont les termes que l’on retrouve également dans la matière de la vente ou dans celle qui touche à la protection du consommateur.

L’article I.1, 1°, du Code de droit économique définit comme suit et de manière très générale la notion d’entreprise: “chacune des organisations suivantes:

- (a) toute personne physique qui exerce une activité professionnelle à titre indépendant;
- (b) toute personne morale;
- (c) toute autre organisation sans personnalité juridique.”

La définition est en quelque sorte formelle, car il s’agit tout de même d’une organisation qui a pour but de répartir des profits entre ses membres.

En revanche, l’article I.8, 39°, du livre VI du Code de droit économique, qui se rapporte à la protection des consommateurs, présente une définition particulière. L’entreprise y est définie comme “toute personne physique ou personne morale poursuivant de manière durable un but économique, y compris ses associations”.

Dans les nouvelles dispositions du Code civil qui ont été adoptées dans le livre 5, on voit que l’on se partage en quelque sorte entre l’article 5.11 du Code civil, qui semble reproduire implicitement la notion d’entreprise au sens fonctionnel du terme, c’est-à-dire la définition de l’entreprise dans l’article I.8, 39°, du livre VI du Code de droit économique, alors qu’en matière de preuve et de solidarité, les articles 5.160 et 8.11 du Code civil définissent l’entreprise par référence à la définition générale de l’entreprise dans l’article I.1, 1°, du Code de droit économique.

Rekening houdend met de verschillende definities van het begrip “onderneming”, was het uitgangspunt van het oorspronkelijke wetsvoorstel om een definitie op te nemen in boek 7 (artikel 7.1.2 van het oorspronkelijke wetsvoorstel) en daarbij artikel 1.8, 39°, van het Wetboek van economisch recht letterlijk over te nemen. Dat lijkt logisch omdat die definitie het meest aansluit bij de economische benadering van de oude bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake verkoop. Die zijn ontleend aan de Europese richtlijnen, op grond waarvan er sprake moet zijn van een onderneming die daadwerkelijk en op duurzame wijze een economische activiteit uitoefent.

Dat neemt niet weg dat het Burgerlijk Wetboek verschillende omschrijvingen van het begrip “onderneming” omvat. Vandaar de vraag of er geen betere oplossing voor dat knelpunt denkbaar is, aangezien het Wetboek van economisch recht al ettelijke omschrijvingen van het begrip “onderneming” omvat. Die veelheid aan definities van het begrip “onderneming” is wellicht niet erg logisch.

Vandaar de amendementen nrs. 1, 2 en 52 tot 56, waarbij wordt gekozen voor een systeem dat de specifieke definitie van de begrippen “onderneming” en “consument” in de zin van boek 7 weglaat en tegelijk in boek 1 een algemene definitie van het begrip “onderneming” alsook een van het begrip “consument” invoert – waarbij voor die van “consument” louter en alleen naar het Wetboek van economisch recht wordt verwezen.

Aangaande de definitie van “onderneming” wordt gesuggereerd de functionele definitie uit artikel 1.8, 39°, van het Wetboek van economisch recht te hanteren.

Op die manier zou in het Burgerlijk Wetboek een eenvormige definitie voorhanden zijn voor beide begrippen (onderneming en consument).

In de ingediende amendementen moesten een reeds bestaande aantal bepalingen worden aangepast, met name inzake bewijsvoering en hoofdelijkheid. Wat die hoofdelijkheid betreft, is in boek 5 immers de oude regel van hoofdelijkheid tussen commerciële medeschuldenaars overgenomen, met die verduidelijking dat het een hoofdelijkheid betreft tussen ondernemingen in de zin van artikel 1.1 van het Wetboek van economisch recht. Dat is natuurlijk uitermate ruim interpreteerbaar want het gaat om organisaties met vage contouren, wat de definitie wel zeer breed maakt.

Wanneer twee broers bijvoorbeeld samen een pand kopen en een van de twee beschikt over een lastgeving, dan zou zulks kunnen worden beschouwd als een onderneming in de zin van artikel 1.1 van het Wetboek van economisch recht.

Compte tenu des différentes définitions de l'entreprise, le point de départ dans la proposition initiale était d'emprunter une définition de l'entreprise dans le livre 7, qui est l'article 7.1.2 de la proposition de loi à l'examen, et ce texte reproduit exactement l'article 1.8, 39°, du Code de droit économique. Cela paraît logique, parce que cette définition-là correspond le plus à l'approche économique qu'ont les anciennes dispositions du Code civil en matière de vente, empruntées aux directives européennes, car il faut une entreprise qui ait vraiment une activité économique et de manière durable.

Il n'en reste pas moins que l'on se retrouve confronté dans le Code civil à différentes notions d'entreprise. D'où la question de savoir s'il ne vaut pas mieux résoudre cette difficulté, parce qu'il existe déjà un nombre incalculable de notions d'entreprise dans le Code de droit économique. La multiplicité des définitions de la notion d'entreprise n'est peut-être pas très logique.

D'où les amendements nos 1, 2, et 52 à 56, en optant pour un système qui supprime la définition propre de l'entreprise et du consommateur au sens du livre 7, tout en introduisant dans le livre 1<sup>er</sup> une définition générale de l'entreprise et une définition du consommateur – définition du consommateur par référence purement et simplement au Code de droit économique.

En ce qui concerne la définition de l'entreprise, il est suggéré d'adopter la définition fonctionnelle de l'article 1.8, 39°, du Code de droit économique.

Cela aboutirait à disposer d'une définition uniforme des deux notions (entreprise et consommateur) dans le Code civil.

Dans les amendements déposés, il a été nécessaire d'adapter un certain nombre de dispositions qui existent déjà, notamment les dispositions en matière de preuve et de solidarité. En effet, dans le livre 5, en ce qui concerne la solidarité, l'ancienne règle de la solidarité entre codébiteurs commerciaux a été reproduite, avec la précision qu'il s'agit d'une solidarité entre entreprises, au sens de l'article 1.1 du Code de droit économique, ce qui est évidemment extrêmement large, puisque cela vise des organisations aux contours flous, la définition d'organisation étant extrêmement large.

Par exemple, si deux frères achètent un immeuble ensemble et que l'un d'eux a un mandat, cela pourrait s'analyser comme une entreprise au sens de l'article 1.1 du Code de droit économique.

Bijgevolg wordt artikel 5.160, § 2, van het Burgerlijk Wetboek gewijzigd wat de verwijzing naar het begrip “onderneming” betreft, overwegende dat het hier louter gaat om een hoofdelijkheid tussen ondernemingen, daar in artikel 1.13 van het Burgerlijk Wetboek een algemene definitie van het begrip “onderneming” zal worden opgenomen.

Hetzelfde geldt voor de in artikel 8.11 beoogde vrijheid van bewijs.

Aangaande de amendementen nrs. 53 en 54 (DOC 56 0743/003) rijst niettemin de vraag of uit de artikelen 5.160 en 8.11 een passage moet worden gelicht die wellicht vooral om pedagogische redenen wordt behouden. Het huidige artikel 5.160 bepaalt immers dat er van rechtsweg hoofdelijkheid bestaat tussen ondernemingen zoals omschreven in artikel 1.1, eerste lid, van het Wetboek van economisch recht.

Ze zijn aan dezelfde contractuele verbintenis gebonden.

Logischerwijs zou de verwijzing naar het Wetboek van economisch recht dan moeten worden opgeheven, aangezien het Burgerlijk Wetboek een definitie van “onderneming” behelst. Tevens werd echter gesuggereerd om niet langer in die bepaling te vermelden dat de regel niet van toepassing is indien de onderneming een natuurlijke persoon is en haar contractuele verbintenis kennelijk vreemd is aan de onderneming. Gelet op de nieuwe definitie van “onderneming” is het misschien niet helemaal nodig om die vanzelfsprekende regel te handhaven.

Bij nader inzien vraagt de spreker zich af of het toch niet beter zou zijn haar om pedagogische redenen te behouden. Hetzelfde geldt voor amendement nr. 54 met betrekking tot de vrijheid van bewijs tussen ondernemingen, waarin werd gesuggereerd om het derde lid van de eerste paragraaf op te heffen. Dat stelt dat “[d]e in het eerste lid opgelegde regel [...] evenmin van toepassing [is] op natuurlijke personen die een onderneming uitoefenen ter zake van het bewijs van rechtshandelingen die kennelijk vreemd zijn aan de onderneming”.

Uiteindelijk pleit de spreker veeleer voor het behoud van beide passages.

Vervolgens staat hij stil bij de kwalificering van een koopcontract respectievelijk aannemingscontract, waarbij het aannemingscontract een koop betreft van een te vervaardigen, te bouwen of voort te brengen goed. Die kwestie heeft tot levendige discussies geleid.

Par conséquent, l'article 5.160, § 2, du Code civil est modifié en ce qui concerne la référence à la notion d'entreprise, en considérant qu'il s'agit simplement d'une solidarité entre entreprises, puisqu'il y aura une définition générale de l'entreprise dans l'article 1.13 du Code civil.

Il en va de même en ce qui concerne la liberté de la preuve à l'article 8.11.

Pour ce qui est des amendements n<sup>os</sup> 53 et 54 (DOC 56 0743/003), la question se pose néanmoins de la suppression d'un passage dans l'article 5.160 et l'article 8.11, qui, peut-être, pourrait être conservé pour des raisons essentiellement pédagogiques, puisque dans l'article 5.160 actuel, il est dit que la solidarité existe de plein droit entre entreprises au sens de l'article 1.1, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code de droit économique.

Ils sont tenus de la même obligation contractuelle.

Logiquement, on supprimerait dès lors la référence au Code de droit économique, puisqu'il y a une définition de l'entreprise dans le Code civil. Mais il a également été suggéré de supprimer la règle de cette disposition disant qu'elle ne s'applique toutefois pas lorsque l'entreprise est une personne physique et que son obligation contractuelle est manifestement étrangère à l'entreprise. Avec la nouvelle définition de l'entreprise, il n'est peut-être pas tout à fait nécessaire de conserver cette règle qui va de soi.

Avec le recul, l'orateur se demande si, pour des raisons pédagogiques, il ne faudrait pas la maintenir. Et la même observation vaut à l'égard de l'amendement n<sup>o</sup> 54 en ce qui concerne la liberté de la preuve entre entreprises, où il avait été suggéré d'abroger le troisième alinéa du paragraphe 1<sup>er</sup>, qui dit que la règle visée à l'alinéa premier ne s'applique pas non plus, à l'égard des personnes physiques engagées dans une entreprise, à la preuve des actes juridiques manifestement étrangers à cette entreprise.

En fin de compte, l'orateur plaide plutôt pour le maintien des deux passages.

Il aborde, ensuite, la qualification du contrat de vente et du contrat d'entreprise, ou la distinction entre le contrat de vente et le contrat d'entreprise, lorsqu'on se trouve en présence de la vente d'une chose à fabriquer, à construire ou à produire. Cette question a généré des discussions animées.

De oorspronkelijke tekst kan misschien wel wat vragen hebben opgeroepen, aangezien die in eerste instantie in een nogal algemene regel voorzag en pas in tweede instantie in een regel met betrekking tot koop, om uiteindelijk uit te komen bij een verwijzing naar het begrip “gemengd contract” uit artikel 5.67 van het Burgerlijk Wetboek. Vandaar de vraag: hoe kan paragraaf 1 met paragraaf 2 en voorts ook nog met paragraaf 3 worden gecombineerd?

Dat heeft tot de suggestie geleid om het voorgestelde artikel 7.2.2 anders op te stellen, door in een paragraaf 1 inderdaad een volstrekt algemene regel op te nemen die van toepassing zou zijn op de roerende koop en op de roerende aanneming, en in paragraaf 2 een regel die specifiek geldt voor transacties waarbij een onroerend goed betrokken is, hetzij de bouw van een onroerend goed, hetzij de koop van een te bouwen onroerend goed.

De paragrafen 2 en 3 bevatten de regels die van toepassing zijn wanneer het om een onroerend goed gaat. Paragraaf 2 stelt dus expliciet – en eigenlijk in afwijking van de in paragraaf 1 bepaalde regels – dat een koop “het contract [is] waarbij een partij zich tegen een prijs in geld verbindt tot de bouw, de omvorming of de afbraak van een onroerend bouwwerk of van een belangrijk deel ervan en tot de overdracht van de eigendom of het zakelijk gebruiksrecht op het erf waarop of het volume waarin het onroerend bouwwerk wordt gebouwd, omgevormd of afgebroken.”

Met andere woorden: wanneer het contract betrekking heeft op zowel de grond als het op te trekken gebouw, of wanneer een gebouw op plan tegelijk met de grond wordt verkocht, zijn de koopregels van toepassing. Dat is een klassiek onderscheidingscriterium. Er mogen dan al vraagtekens bij worden geplaatst door rechtsspecialisten of in een deel van de rechterlijke uitspraken, het heeft wel het voordeel van de duidelijkheid. Men gaat namelijk na of er al dan niet sprake is van een eigendomsoverdracht.

Daardoor ontstaat echter wel een probleem. In werkelijkheid is er uiteraard een verschil tussen de koop- en de aannemingsregels en daarbij moet rekening worden gehouden met het feit dat, wat bouwaanneming betreft, de tienjarige garantie bijzonder belangrijk is voor de klant van de bouwheer, aangezien die laatste gedurende tien jaar rechtens tegen de aannemer kan optreden bij een ernstig gebrek met een impact op de stevigheid of de stabiliteit van het gebouw.

Om te voorkomen dat de regels inzake de tienjarige garantie worden omzeild door de transactie als koop te kwalificeren, wordt in paragraaf 3 van artikel 7.2.2, zoals het in amendement nr. 3 (DOC 56 0743/003) is

Peut-être le texte initial était-il de nature à susciter un certain nombre d'interrogations, puisque ce texte initial prévoyait d'abord une règle un petit peu générale, et dans un deuxième temps, une règle en matière de vente. Enfin, le texte se terminait par une référence à la notion d'un contrat véritablement mixte à l'article 5.67 du Code civil. D'où la question: comment combiner le paragraphe 1<sup>er</sup> avec le paragraphe 2 et, en plus, avec le paragraphe 3?

Cela a conduit à la suggestion de rédiger autrement l'article 7.2.2 proposé, en prévoyant dans un paragraphe 1<sup>er</sup> une règle tout à fait générale, qui s'applique aux ventes mobilières et à l'entreprise mobilière et, au paragraphe 2, une règle propre aux opérations dans lesquelles un immeuble est concerné, soit la construction d'un immeuble, soit la vente d'un immeuble à construire.

Les paragraphes 2 et 3 sont des règles qui s'appliquent à l'hypothèse où un immeuble est concerné. Et donc, par dérogation, en réalité, aux règles précisées au paragraphe premier, le paragraphe 2 explicite que “constitue une vente, le contrat par lequel une partie s'engage moyennant un prix en argent à la fois à la construction, la transformation ou la démolition d'un ouvrage immobilier ou d'une partie importante de celui-ci et à transférer la propriété ou éventuellement un droit réel d'usage sur le fonds ou le volume où l'ouvrage immobilier est construit, transformé ou démoli.”

En d'autres termes, lorsque le contrat porte à la fois sur le terrain et sur le bâtiment à construire, sur la vente d'un bâtiment sur plan en même temps que celle du terrain, on applique les règles de la vente. C'est un critère de distinction qui était traditionnel, actuellement sans doute discuté par un certain nombre d'auteurs et par une partie de la jurisprudence, qui a le mérite d'avoir un critère clair de distinction où on vérifie si, oui ou non, il y a un transfert de propriété.

Cela pose néanmoins un problème. En réalité, il y a évidemment une différence entre les règles de la vente et les règles de l'entreprise, et parmi les différences, il faut tenir compte du fait qu'en matière d'entreprise de construction, la garantie décennale est particulièrement importante pour le client du maître de l'ouvrage, vu que celui-ci dispose d'un droit d'agir pendant dix ans contre l'entrepreneur en cas de vice grave affectant la solidité ou la stabilité du bâtiment.

Pour éviter que, par le biais de la qualification en vente, on tourne les règles relatives à la garantie décennale, le paragraphe 3 de l'article 7.2.2 tel qu'il est rédigé dans l'amendement n° 3 (DOC 56 0743/003), prévoit que

opgesteld, bepaald dat de regels inzake de tienjarige garantie worden toegepast, zelfs in geval van koop. Dat komt in feite neer op een uitbreiding van een bepaling die nu al in de wet-Breyne staat, maar wel binnen het beperkte kader van die wet. Voor de bescherming van de klanten of van de kopers van nog te bouwen gebouwen is dat inderdaad een stap vooruit.

Een derde reeks amendementen gaat over een andere kwestie, die de in deze commissie gehoorde beroepsorganisaties sterk heeft verontrust: de verhouding tussen de gemeenrechtelijke conformiteitsgarantie, namelijk de verplichting een conform goed te leveren (in het gemeen recht in principe tien jaar geldig), en de specifieke garantie voor consumenten.

Uiteraard valt het ingevoerde systeem zeer goed te begrijpen. Het poogde zo eenvoudig mogelijk te zijn, door de garantie voor consumentenverkoop inderdaad te doen overeenstemmen met de gemeenrechtelijke garantie. Gedurende een periode van twee jaar is er echter een vermoeden ten voordele van de consument, aangezien die niet hoeft aan te tonen dat het gebrek al bestond voor de levering.

Dat vermoeden werkt onbetwistbaar in het voordeel van de consument, aangezien hij na anderhalf jaar kan aanvoeren dat er een gebrek is opgedoken, waarbij wordt aangenomen – tenzij het tegendeel wordt bewezen – dat dit gebrek al van bij aanvang, op het moment van de verkoop, bestond.

Omwille van de eenvoud hebben de indieners echter ook gesteld dat daarna het gemeen recht van toepassing is, onder voorbehoud van de specifieke sancties op het gebied van consumentenrecht.

Sommigen hebben in dat verband opgemerkt dat het systeem onvoldoende de specifieke garantie bij consumentenverkoop zou onderscheiden van het gemeen recht, zoals dat vandaag wel het geval is.

Momenteel geldt er inderdaad een consumentengarantie met een vermoeden van twee jaar en wanneer de specifieke consumentengarantie afloopt, treedt de garantie tegen verborgen gebreken van het gemeen recht in werking.

De bezorgdheid luidde dat een koper na vijf jaar zou kunnen klagen over slijtage aan een paar schoenen, maar dat is niet redelijk. Daarom werd in de algemene definitie van “conformiteit” aangegeven dat bij alle criteria rekening moest worden gehouden met de redelijke levensduur van het product. Sommige producten hebben uiteraard een zeer korte levensduur. Maar het belangrijkste is dat

l'on applique, même s'il s'agit d'une vente, les règles relatives à la garantie décennale. En réalité, ce texte aboutit en quelque sorte à étendre une disposition qui se trouve aujourd'hui déjà dans la loi Breyne, mais dans le cadre limité de la loi Breyne. Pour la protection des clients ou des acheteurs de bâtiments à construire, c'est effectivement une avancée.

Une troisième série d'amendements concerne une autre question, qui a beaucoup secoué les organisations professionnelles entendues dans votre commission, et qui touche à l'articulation de la garantie de conformité de droit commun, c'est-à-dire l'obligation de délivrer un bien conforme qui est en principe de dix ans en droit commun, et la garantie spécifique relative aux consommateurs.

Évidemment, on comprenait très bien le système mis en place qui essayait d'être le plus simple possible en disant que la garantie pour les ventes du consommateur correspond effectivement à la garantie de droit commun, mais pendant une première période de deux ans, il y a une présomption en faveur du consommateur, puisque le consommateur ne doit pas démontrer que le vice ou le défaut est antérieur à la délivrance.

Il s'agit d'une présomption à l'avantage incontestable du consommateur, puisqu'au bout d'un an et demi, il peut soutenir qu'un vice est apparu, vice présumé, sans preuve du contraire, avoir existé dès l'origine, lors de la vente.

Mais dans un souci de simplicité, les auteurs ont également affirmé qu'après cela, le droit commun s'applique sous réserve des sanctions particulières, relatives aux droits de la consommation.

Certains ont alors fait observer que le système ne faisait pas assez clairement la distinction entre la garantie spécifique dans les ventes aux consommateurs et, d'autre part, le droit commun, comme c'est le cas aujourd'hui.

À l'heure actuelle, il existe effectivement une garantie des consommateurs avec une présomption pendant deux ans, et quand la période de durée de la garantie spécifique du consommateur s'achève, la garantie du vice caché de droit commun s'applique.

La crainte a été exprimée qu'un acheteur se plaigne de l'usure d'une paire de chaussures après cinq ans, mais ce n'est pas raisonnable. C'est pourquoi la définition générale de la conformité a indiqué que parmi tous les critères, il fallait tenir compte de la durée de vie raisonnable du produit. Forcément, certains sont éphémères. Mais le plus important est d'essayer de faire

wordt gepoogd zowel de garantie van gemeen recht als de specifieke garantie duidelijk in de teksten tot uiting te laten komen, met name in de opschriften.

Er is gekozen voor een regeling waarbij wordt getracht te bepalen gedurende welke periode de specifieke regels inzake consumentenbescherming van toepassing zijn, waarna gedurende tien jaar het gemeen recht van toepassing wordt, met de sancties van het gemeen recht en niet die welke in het consumentenrecht waren voorzien. Dat was geen eenvoudige opgave omdat het vermoeden twee jaar geldig is, maar de bedrijfsregels kunnen die termijn overschrijden, terwijl er dan geen vermoeden meer geldt.

Dat systeem lijkt inderdaad duidelijker en zou aan de verwachtingen van de beroepsorganisaties moeten voldoen, dankzij het duidelijke onderscheid dat wordt gemaakt tussen het gemeen recht en de periode waarin een specifieke regeling voor consumenten geldt, alsook dankzij het feit dat in de opschriften gewag wordt gemaakt van een garantie van gemeen recht en van een specifieke garantie met betrekking tot het gemeen recht.

*De heer Bernard Tilleman* bespreekt een volgende zorg, die zich meer heeft gemanifesteerd in de bouwsector. Die vroeg om te zorgen voor meer voorspelbaarheid inzake termijnen (cf. amendementen nrs. 14, 22, 37 en 47, DOC 56 0743/003). Het systeem zoals het geconstrueerd werd, vertrekt vanuit drie termijnen.

Er is om te beginnen de waarborgtermijn, dat is de termijn binnen dewelke de niet-conformiteit zich moet voordoen. Vervolgens is er de kennisgevingstermijn: zodra een niet-conformiteit wordt opgemerkt, dient binnen een redelijke termijn de kennisgeving te volgen. Ten slotte begint vanaf die kennisgeving de verjaringstermijn te lopen. Dit is de termijn binnen dewelke de rechtzoekende een vordering in rechte moet instellen.

Er is terecht opgemerkt dat wanneer die niet-conformiteit zich voordoet op het einde van de waarborgtermijn, kennisgeving plaatsvindt op negen en een half maanden voor het verstrijken van de waarborgtermijn, wat betekent dat er nog een verjaringstermijn van twee jaren kan gelden die begint te lopen op het einde, met een aansprakelijkheid voor twaalf jaar. Komt daar nog bij dat die verjaringstermijn soms geschorst en gestuit kan worden, en dan kan men nog een langere termijn hebben. En om daaraan tegemoet te komen, werd gesteld dat het belangrijk is, in dezelfde lijn als het komende boek 10 inzake de verjaring, dat ergens een "stop" wordt gezet op het eindeloos schorsen, verlengen en stuiten van een verjaringstermijn.

apparaître clairement dans les textes la garantie de droit commun ainsi que la garantie spécifique, notamment dans les intitulés.

Il a été opté pour un système qui essaye de déterminer la période durant laquelle s'appliquent les règles propres à la protection du consommateur, pour ensuite retomber dans le droit commun pendant dix ans, avec les sanctions de droit commun, et non pas celles qui étaient prévues dans le droit de la consommation. L'exercice n'était pas simple, parce qu'il y a une durée de présomption de deux ans, mais les règles propres à l'entreprise peuvent dépasser ces deux ans alors qu'il n'y a plus de présomption.

C'est un système qui paraît effectivement plus clair, qui devrait répondre aux espoirs des organisations professionnelles puisque, maintenant, on sépare nettement le droit commun de la période où il y a un régime propre au consommateur, et que, d'autre part, dans les intitulés, une garantie de droit commun est prévue, ainsi qu'une garantie spécifique relative au droit commun.

*M. Bernard Tilleman* aborde une autre préoccupation, qui a été davantage exprimée dans le secteur de la construction. Ce secteur a demandé que l'on veuille à une plus grande prévisibilité en matière de délais (cf. amendements n<sup>os</sup> 14, 22, 37 et 47, DOC 56 0743/003). Le système, tel qu'il a été conçu, repose sur trois délais.

Il y a tout d'abord le délai de garantie, c'est-à-dire celui au cours duquel la non-conformité doit se manifester. Ensuite, il existe un délai de notification, qui implique qu'une fois qu'une non-conformité est constatée, celle-ci doit être notifiée dans un délai raisonnable. Enfin, le délai de prescription, qui commence à courir à compter de cette notification, est le délai dans lequel le justiciable doit tenter une action en justice.

Il a été souligné à juste titre que lorsque cette non-conformité se manifeste à la fin du délai de garantie, on peut se retrouver dans une situation dans laquelle la notification a lieu neuf mois et demi avant l'expiration du délai de garantie, ce qui signifie qu'un délai de prescription de deux ans peut commencer à courir. Dans un tel cas, la responsabilité s'étend sur une période de douze ans. À cela s'ajoute le fait que ce délai de prescription peut parfois être suspendu ou interrompu, ce qui peut encore allonger cette durée. Pour y remédier, il a été précisé qu'il fallait, dans le même esprit que pour le futur livre 10 concernant la prescription, mettre à un moment un terme à la possibilité de suspendre, de prolonger et d'interrompre indéfiniment le délai de prescription.

Daarom werd voorgesteld om een algemene cap te zetten op de termijnen, door er een vierde termijn aan toe te voegen, namelijk door erin te voorzien dat de verkoper of de opdrachtnemer in ieder geval bevrijd is tien jaar en drie maanden na het sluiten van het contract. Dit impliceert dat wanneer je de niet-conformiteit op het einde ontdekt, je maximaal drie maanden hebt na het verstrijken van de waarborgtermijn, en zo wordt er een cap gezet op eindeloze termijnen. Om te vermijden dat men met allerlei kwalificatiediscussies zit, geldt dat niet alleen voor dienstencontracten, maar ook voor de koop. Het wordt een algemene cap, zelfs bij de tien jaren aansprakelijkheid voor zwaarwichtige verborgen gebreken. Als men in het bestaande systeem de laatste dag ontdekt dat er een zwaarwichtig verborgen gebrek bestaat, de laatste dag van de garantietermijn, heeft men eigenlijk geen tijd meer om te vorderen. Welnu, men krijgt voortaan nog drie maanden de tijd. Tien jaar en drie maanden, dat is de maximumtermijn voor dienstencontracten, voor alle contracten. Bedoeling is over een regel te beschikken die eenvoudig en altijd toepasbaar is. Dit komt tegemoet aan een belangrijke zorg die de sector heeft geuit. Het is positief dat het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel aldus kan worden geoptimaliseerd.

In dezelfde lijn werd er vanuit de distributiesector op gewezen dat de kennisgevingstermijn in de consumentenkoop een beetje was veranderd. Voor het conformiteitsgebrek van een consumptiegoed was er sprake van twee maanden. Dit werd aangepast tot tenminste twee maanden, terwijl de sector erop heeft aangedrongen dat de huidige formulering wordt geschrapt, en dat dus een vaste termijn van twee maanden geldt.

Dit is een terugkeer naar de bestaande situatie, omdat de sector vanuit de rechtszekerheidsidee vond dat het een belangrijk punt was om het woord “tenminste” te schrappen.

Ook al hebben de sectoren input gegeven, de professoren hebben erop gewezen dat consequent doortrekken van een goed idee belangrijk is. Vandaag is het immers zo dat wanneer een goed niet conform is, je eigenlijk zit met een waarborgtermijn en een kennisgevingstermijn en een verjaringstermijn. Het verborgen gebrek moet worden ingeroepen en binnen een korte termijn te worden gedagvaard. Om dat te omzeilen, kan men aanvoeren dat men gedwaald heeft. Men gaat eigenlijk hetzelfde doen, maar via een ander rechtsmiddel. En dan moet je opmerken dat de termijnen voor de dwaling zeer lang zijn, want twintig jaar na contractsluiting kun je nog een vordering instellen voor dwaling en vijf jaar na de ontdekking van het gebrek. Iedereen heeft de korte termijn voor ogen met betrekking tot de verborgen gebreken,

Voilà pourquoi il a été proposé de fixer une limite générale aux délais, en ajoutant un quatrième délai, l'idée étant que le vendeur ou le prestataire sera, quoi qu'il en soit, libéré de sa responsabilité dix ans et trois mois après la conclusion du contrat. Par conséquent, si un défaut de conformité est constaté à la fin du délai, il convient d'agir dans un délai maximal de trois mois après l'expiration de la période de garantie, ce qui met fin aux délais interminables. Afin d'éviter des discussions sur la qualification, cette règle s'applique non seulement aux contrats de service, mais aussi à la vente. Il s'agit d'une limite générale, qui s'applique même à la responsabilité décennale pour les vices cachés graves. Dans le système actuel, si un vice caché grave est découvert le dernier jour du délai de garantie, il ne reste en réalité plus assez de temps pour tenter une action. Désormais, un délai de trois mois supplémentaires est prévu à cet effet. Un délai maximal de dix ans et trois mois est ainsi applicable à tous les contrats, y compris les contrats de service. L'objectif est de disposer d'une règle simple et applicable dans tous les cas. Cela répond à une préoccupation importante exprimée par le secteur. Il est positif que la proposition de loi à l'examen puisse ainsi être optimisée.

Dans le même ordre d'idées, le secteur de la distribution a fait remarquer que le délai de notification applicable dans le cadre de la vente d'un bien de consommation avait été quelque peu modifié. Alors que le délai de notification d'un défaut de conformité d'un bien de consommation était de deux mois, il est désormais question d'un délai qui ne peut en aucun cas être inférieur à deux mois. Le secteur a pourtant insisté pour que cette formulation soit abandonnée et pour qu'un délai fixe de deux mois soit applicable.

Il s'agit d'un retour à la situation existante, car le secteur estimait, au nom de la sécurité juridique, qu'il était important de veiller à ce qu'il ne s'agisse pas d'un délai de deux mois au moins.

Si les secteurs ont apporté leur contribution, les professeurs ont néanmoins souligné qu'il est important, lorsqu'une idée est jugée pertinente, de l'appliquer de façon conséquente. Aujourd'hui, lorsqu'un bien n'est pas conforme, on se retrouve en effet confronté à un délai de garantie, un délai de notification et un délai de prescription. Le vice caché doit être invoqué et l'action doit être intentée dans un bref délai. Pour contourner ce délai, on peut invoquer une erreur. La démarche sera en réalité identique, si ce n'est qu'une autre voie de recours sera suivie. À ce propos, il convient de noter que les délais applicables à l'action fondée sur l'erreur sont très longs. Une telle action peut en effet encore être intentée vingt ans après la conclusion du contrat et cinq ans après la découverte du vice. Dès lors, si l'attention

terwijl vandaag de dag de dwaling eigenlijk de gouden route is om dat te omzeilen. Deze weg wordt gesloten door het feit dat de dwaling over de niet-conformiteit wordt uitgesloten bij de koop.

De vorige spreker heeft terecht aangegeven hoe moeilijk koop en dienst te kwalificeren zijn. Vandaar de vraag: waarom ook niet voor de diensten? Maak de kwalificatie tussen koop en dienst wordt eigenlijk niet meer nodig, dus het is logisch om dat door te trekken naar de diensten.

Amendement nr. 40 (DOC 56 0743/003) strekt ertoe in artikel 7.4.29 een tweede lid toe te voegen dat als volgt luidt: "De opdrachtgever kan zich niet beroepen op de nietigheid van het dienstencontract wegens dwaling die voortvloeit uit een conformiteitsgebrek van de opdracht of uit een juridische aanspraak van een derde op de opdracht."

Amendement nr. 31 (DOC 56 0743/003) breidt dit uit tot de huur.

In dezelfde lijn wil men vermijden dat eenzelfde feit aanleiding kan geven tot verschillende sancties met verschillende termijnen. Onder het huidige recht is het namelijk zo, dat de verkoop van andermans zaak nietig is. Je zou klassiek immers niet verwachten dat een tekortkoming leidt tot nietigheid. Nietigheid is een sanctie bij de totstandkoming. Wanneer je andermans zaak verkoopt, zijn thans twee vorderingen mogelijk (nietigheid en ontbinding) en daarom wordt de nietigheidssanctie uitgesloten (zie amendement nr. 6). De formulering was aanvankelijk een beetje onhandig toen gesteld werd dat de verkoop van andermans zaak geldig is, terwijl bedoeld wordt dat de nietigheid wordt uitgesloten, wat veel duidelijker is.

In dezelfde lijn is dwaling over juridische aanspraken eveneens mogelijk. Welnu, dwaling over de juridische aard van de zaak wordt ook uitgesloten (zie amendement nr. 8, DOC 56 0743/003).

Kortom, als er één situatie is, is er één vordering met één termijn en geen cumul van vorderingen die de zaak nodeloos complex maken.

Voorts worden de sancties een beetje verfijnd. Zo wordt de uitvoering in natura – dat is herstel of vervanging – gepreciseerd bij de consumentenkoop, maar niet

se porte généralement sur le bref délai applicable aux vices cachés, l'action fondée sur l'erreur constitue en réalité un moyen privilégié de le contourner. Cette possibilité a cependant été écartée en excluant, en matière de vente, l'erreur portant sur la non-conformité.

L'orateur précédent a souligné à juste titre à quel point il est difficile de distinguer la vente de la prestation de services. Il est dès lors permis de se demander pourquoi une extension du régime aux services n'est pas envisagée. Dans la mesure où la distinction entre la vente et la prestation de services ne se justifie plus réellement, il paraît logique d'étendre le champ d'application du régime aux services.

L'amendement n° 40 (DOC 56 0743/003) tend à compléter l'article 7.4.29 par un alinéa 2 rédigé comme suit: "Le client ne peut se prévaloir de la nullité du contrat de service en raison d'une erreur découlant d'un défaut de conformité du service ou d'une prétention juridique d'un tiers sur le service."

L'amendement n° 31 (DOC 56 0743/003) étend ce régime au bail.

Dans le même ordre d'idées, on souhaite éviter qu'un même fait puisse donner lieu à différentes sanctions assorties de délais différents. En effet, en droit actuel, la vente de la chose d'autrui est nulle. Or, classiquement, un manquement contractuel n'est pas sanctionné par la nullité: celle-ci sanctionne un vice affectant la formation du contrat. Dans le cadre de la vente de la chose d'autrui, deux actions sont actuellement possibles: l'une en nullité et l'autre en résolution; c'est pourquoi la sanction de nullité est exclue (voir amendement n° 6). La formulation initiale, selon laquelle la vente du bien d'autrui était valable, était quelque peu maladroite: l'intention était d'indiquer que cette vente ne constitue pas une cause de nullité, ce qui est beaucoup plus clair.

Dans le même ordre d'idées, une prétention juridique d'un tiers sur le bien peut également donner lieu à une erreur. Or, la possibilité d'invoquer la nullité de la vente en raison d'une erreur découlant d'une telle prétention est elle aussi exclue (voir amendement n° 8, DOC 56 0743/003).

En résumé, à une même situation doivent correspondre une seule action, assortie d'un seul délai, sans cumul d'actions qui compliquerait inutilement les choses.

Par ailleurs, le régime de sanctions est quelque peu affiné. Ainsi, l'exécution en nature – c'est-à-dire la réparation ou le remplacement – est précisée dans le cadre

gepreciseerd bij de gemene koop (zie amendement nr. 15, DOC 56 0743/003).

Er werd opgemerkt dat niet-kennisgeving betreffende een verborgen gebrek tot verval van het recht leidt. Dat is eigenlijk om de koper of de opdrachtgever aan te sporen om precies het herstel mogelijk te laten. Maar dat verval van recht is vreemd wanneer de verkoper ter kwade trouw is: een recht verliezen, terwijl de verkoper weet dat het goed niet-conform is... De spreker verwijst naar het Weens Koopverdrag, naar aanleiding van de suggestie tijdens de hoorzitting om zich te inspireren op artikel 40 van dit verdrag. Voor een deel wordt die suggestie opgevolgd, want het is de effectieve kennis die wordt vereist. De uitsluiting van het verval bij niet-kennisgeving van de conformiteit indien de verkoper, de verhuurder, de opdrachtgever, effectief kennis had, is een correctie wanneer de verkoper effectief ter kwade trouw is. Een objectief verval betekent niet afstand van recht bij de koop (zie amendement nr. 12, DOC 56 0743/003).

Dan was er de opmerking van de FOD Economie inzake de formule "herstel van een dier". Met herstel wordt genezing bedoeld en de vraag van de FOD is waarom de definitie niet wordt behouden. Experts in het dierenwelzijn hebben erop gewezen dat herstel van een dier, genezing, eigenlijk niet juist is. Want bij bepaalde ziektes kan men eigenlijk een dier niet volledig genezen, maar moet men de symptomen behandelen. En genezing zou eigenlijk een restrictieve benadering zijn. Dan zou dat betekenen dat enkel dierenziekten die volledig geneesbaar zijn, in aanmerking zouden komen. Vandaar dat het woord "herstel" van een dier wordt vervangen door behandeling door een dierenarts, wat niet altijd genezing impliceert. Vergelijk dit met hetgeen zich bij mensen voordoet: zij moeten behandeld worden, maar kunnen niet altijd genezen worden (amendement nr. 26, DOC 56 0743/003).

De precisering van de garantieverbindingen van de verkoper werd ook een technische aanpassing. Dit houdt verband met Richtlijn (EU) 2024/1799 van het Europees Parlement en de Raad van 13 juni 2024 betreffende gemeenschappelijke regels ter bevordering van de reparatie van goederen en tot wijziging van Verordening (EU) 2017/2394 en de Richtlijnen (EU) 2019/771 en (EU) 2020/1828.

Als een wasmachine het binnen twee jaar begeeft, kun men zich nu rechtstreeks wenden tot de producent. Dat komt in het Wetboek van economisch recht, maar

de la vente d'un bien de consommation, mais pas dans celui de la vente ordinaire (voir amendement n° 15, DOC 56 0743/003).

Il a été fait observer que l'absence de notification d'un vice caché entraîne la déchéance du droit. Cette disposition vise à inciter l'acheteur ou le client à permettre qu'il soit remédié au défaut. Or, cette déchéance du droit est étrange lorsque le vendeur est de mauvaise foi, en ce qu'elle implique la perte d'un droit alors que le vendeur sait que le bien est non conforme. L'orateur renvoie à la Convention de Vienne, dont l'article 40 avait été cité lors de l'audition comme source d'inspiration. Cette suggestion est en partie suivie, puisque le critère retenu est celui de la connaissance effective du défaut. La déchéance pour défaut de notification est ainsi exclue lorsque le vendeur, le bailleur ou le prestataire connaissait effectivement le défaut de conformité et ne l'avait pas signalé à l'autre partie. Il s'agit d'une correction visant l'hypothèse dans laquelle le cocontractant est effectivement de mauvaise foi. En matière de vente, la déchéance objective ne doit par ailleurs pas être confondue avec une renonciation au droit (voir amendement n° 12, DOC 56 0743/003).

L'orateur fait ensuite référence à l'observation du SPF Économie au sujet de la formule "réparation d'un animal domestique". Par "réparation", on entend la guérison d'un animal domestique, et le SPF s'est demandé pourquoi cette définition n'était pas conservée. Des experts en bien-être animal ont considéré que l'assimilation de la réparation d'un animal à sa guérison n'était pas adéquate. Pour certaines maladies en effet, il n'est pas possible de guérir complètement un animal. Il faut dès lors traiter les symptômes. En ce sens, parler de guérison constituerait une approche restrictive. Cela impliquerait en effet que seules les maladies animales qui sont totalement guérissables seraient prises en compte. C'est pourquoi la référence à la guérison de l'animal est remplacée par celle à son traitement par un vétérinaire, lequel n'entraîne pas nécessairement sa guérison. Il en va de même chez l'être humain: un patient peut nécessiter un traitement sans pouvoir être guéri (amendement n° 26, DOC560743/003).

La précision des obligations de garanties du vendeur constitue également une modification d'ordre technique. Elle est liée à la directive (UE) 2024/1799 du Parlement européen et du Conseil du 13 juin 2024 établissant des règles communes visant à promouvoir la réparation des biens et modifiant le règlement (UE) 2017/2394 et les directives (UE) 2019/771 et (UE) 2020/1828.

Si un lave-linge vient à tomber en panne dans les deux ans de son achat, il sera désormais possible de s'adresser directement au fabricant. Cette disposition

in overleg tussen de FOD Economie en FOD Justitie is gezegd dat een deel van die richtlijn, die precies gaat over de remedies bij herstel, niet thuishoort in het WER, maar wel in het Burgerlijk Wetboek. Het is immers de bedoeling dat in boek 7 in een overgangstermijn wordt voorzien, behalve voor deze omzettingbepaling van artikel 16 van de richtlijn. Vandaar dat de overgangsbepaling in die zin is gewijzigd, dat dit onmiddellijk in werking moet treden, in afwachting van een omzetting in boek 7 van artikel 16 van de richtlijn op herstel.

Dat houdt in dat wanneer een onderneming de goederen in conformiteit brengt, er een kennisgevingsverplichting komt vanuit Europa, dat zij de consument moet informeren over zijn recht om te kiezen tussen herstel en vervanging (amendement nr. 24, DOC 56 0743/003).

De amendementen strekken ertoe zowel het oud BW als in het boek 7 te wijzigen. Aan het einde van artikel 7.2.55 wordt onder meer de volgende bepaling toegevoegd (cf. amendement nr. 25, DOC 56 0743/003): "Tijdens de herstelling kan de onderneming, afhankelijk van de specifieke kenmerken van de desbetreffende categorie goederen, met name de noodzaak van de consument om dergelijke goederen permanent beschikbaar te hebben, aan de consument kosteloos een vervangend goed, met inbegrip van een opgeknapt goed, uitlenen."

Deze bepaling zegt niet zoveel, want het zegt dat men iets kunt doen. Normaal schrijft een bepaling voor wat men moet doen, maar dat is de wijze waarop de richtlijn wordt omgezet.

Er zijn ook een aantal aanpassingen in het dienstencontract, waaronder de samenwerkingsverbintenis (amendement nr. 34, DOC 56 0743/003). De spreker verwijst naar het doctoraal proefschrift van de heer Jan-Willem Verbeke. Het bespreekt het feit dat op een bouwverf het gebruikelijk is dat men niet meer een opdrachtgever heeft met één opdrachtnemer, maar dat er verschillende nevenaannemers zijn, met verschillende contracten. Op het eerste gezicht zou men kunnen zeggen dat die contracten juridisch autonoom zijn, en dat dus hieruit geen enkele verplichting ontstaat. De spreker vergelijkt dit met de Federale Staat: de gemeenschappen, de gewesten en de federale overheid zijn gebonden door de federale loyaliteit. Zo hoort het ook op de werf. Er heerst een verplichting tot goede trouw. In voormeld proefschrift wordt aangetoond dat die samenwerkingsplicht al bestaat in de rechtspraak via de goede trouw, wat nu geëxpliciteerd wordt.

devrait relever du Code de droit économique, mais d'un commun accord entre le SPF Économie et le SPF Justice, il a été convenu que les aspects de la directive qui portent précisément sur les recours en cas de réparation devaient figurer non pas dans le CDE mais dans le Code civil. Le livre 7 doit en effet être assorti d'une période transitoire, sauf en ce qui concerne les dispositions transposant l'article 16 de la directive. La disposition transitoire a dès lors été modifiée afin que ces dispositions entrent immédiatement en vigueur dans l'ancien Code civil, dans l'attente de l'entrée en vigueur de leur intégration au livre 7.

Il en résulte qu'avant de mettre les biens en conformité, l'entreprise devra, en vertu du droit européen, informer le consommateur de son droit de choisir entre la réparation et le remplacement (amendement n° 24, DOC 56 0743/003).

Les amendements à l'examen tendent à modifier l'ancien Code civil ainsi que le livre 7. La disposition suivante est notamment ajoutée à la fin de l'article 7.2.55 (cf. amendement n° 25, DOC 56 0743/003): "Pendant la réparation, en fonction des spécificités de la catégorie de biens concernée, en particulier de la nécessité pour le consommateur de disposer des biens en permanence, l'entreprise peut prêter gratuitement au consommateur un bien de remplacement, y compris un bien reconditionné."

Cette disposition ne dit pas grand-chose dans la mesure où elle indique que l'on peut faire quelque chose. Normalement, une disposition prescrit ce qu'il faut faire, mais il s'agit de la manière dont la directive a été transposée.

Plusieurs modifications ont aussi été apportées aux contrats de service, notamment en ce qui concerne l'obligation de collaboration (amendement n° 34, DOC 56 0743/003). L'orateur renvoie à la thèse de doctorat de M. Jan-Willem Verbeke, qui traite du fait que, sur un chantier, il est désormais courant que le maître d'ouvrage ne fasse pas appel à un seul entrepreneur, mais à plusieurs entrepreneurs intervenant en parallèle dans le cadre de contrats distincts. On pourrait penser *a priori* que ces contrats sont autonomes sur le plan juridique, et qu'il n'en découle donc aucune obligation. L'orateur fait une comparaison avec l'État fédéral: les communautés, les régions et l'autorité fédérale sont liées par le principe de loyauté fédérale. Il en ira de même sur un chantier, où une obligation de bonne foi prévaut. La thèse de doctorat précitée démontre que cette obligation de collaboration existe déjà dans la jurisprudence, au travers de la bonne foi, ce qui sera désormais explicité.

Er is niet altijd een samenwerkingsplicht, het hangt altijd van de omstandigheden af. Vandaar de toevoeging van een strekkingsbepaling, om rekening te houden met de aard en de strekking van het contract.

Vanuit de sector is er ook de vrees dat die opdrachtnemer een werknemer zou zijn. Nochtans staat in de definitie van opdrachtnemer heel duidelijk dat hij geen werknemer is. Ook was er de opmerking dat men niet echt kon appreciëren dat een opdrachtgever “instructies” kan geven, het woord stootte op weerstand.

De spreker illustreert dit door een voorbeeld. De Kamervoorzitter heeft een wedstrijd uitgeschreven voor een nieuwe pupiter en bepaalt als deelnamevoorwaarde dat de pupiter uit mahoniehout vervaardigd moet zijn. Dat zijn instructies in die opdracht. Wie die instructies niet naleeft, wordt gediskwalificeerd. Een opdrachtgever kan dus wel degelijk instructies geven. Het woord “instructies” werd behouden; het woord “aanwijzing” zou daarentegen betekenen dat een opdrachtgever nooit bindende elementen zou kunnen geven in zijn contract. Van belang is evenwel dat de onafhankelijkheid in acht wordt genomen. Het woord “instructie” komt nu al voor in de rechtspraak met betrekking tot lastgeving en aanneming.

Met betrekking tot de algemene regels over vertegenwoordiging werd een probleem vastgesteld inzake artikel 1.8 van het Burgerlijk Wetboek. De regel stelt dat een belangconflict in hoofde van de vertegenwoordiger tot de nietigheid van een contract kan leiden.

Dat is een heel eigenaardige bepaling, want dat staat nooit in burgerlijke wetboeken. Dit is op het einde toegevoegd en dat leidde tot heel wat moeilijkheden. In het vennootschapsrecht is het woord belangenconflict heel duidelijk gedefinieerd. Trouwens, er komen altijd maar nieuwe definities bij van wat een belangconflict is. En in voornoemd artikel 1.8 wordt het woord gewoon niet gedefinieerd en zegt men dat het leidt tot de nietigheid.

Wanneer leidt een belangconflict tot de nietigheid? Wanneer ik als lasthebber, die normalerwijze de belangen moet behartigen van de lastgever, dubbel spel speel: ik ga een goed openbaar verkopen voor mijn lastgever en normaal heb ik als lasthebber er belang bij om de hoogst mogelijke prijs na te streven, want ik krijg een percentage op de verkoopprijs.

Behalve natuurlijk wanneer ik het zelf koop (“*Selbstkontrahierung*”). In deze hypothese is het zo

Il n'existe pas toujours d'obligation de collaboration, car cela dépend des circonstances. C'est pourquoi il est ajouté une disposition relative à la portée, pour tenir compte de la nature et de la portée du contrat.

Le secteur craint aussi que ce prestataire puisse être considéré comme un travailleur salarié. Pourtant, il ressort très clairement de la définition de la notion de prestataire que celui-ci ne se trouve pas dans un lien de subordination vis-à-vis du client. Il a également été observé que la possibilité pour un client de donner des “instructions” était mal accueillie, ce terme ayant suscité certaines réticences.

L'orateur illustre cela par un exemple. Le président de la Chambre, qui a lancé un concours pour deux nouveaux pupitres et a fixé comme condition de participation que ceux-ci soient fabriqués en acajou. Ce sont des instructions à respecter dans le cadre de l'exécution du service. Quiconque ne les respecte pas sera disqualifié. Un client peut donc bel et bien donner des instructions. Le choix a été fait de conserver le terme “instructions”. Le terme “indication”, en revanche, laisserait entendre qu'un client ne pourrait jamais inclure d'éléments contraignants dans son contrat. Il importe toutefois de respecter l'indépendance du prestataire. Le terme “instruction” apparaît déjà dans la jurisprudence relative au mandat et au contrat d'entreprise.

En ce qui concerne les règles générales sur la représentation, un problème a été relevé concernant l'article 1.8 du Code civil. Cet article dispose qu'un conflit d'intérêts dans le chef du représentant peut entraîner la nullité d'un contrat.

Il s'agit d'une disposition très singulière, car elle ne figure normalement pas dans les codes civils. Elle y a été ajoutée à la fin du processus d'élaboration, ce qui a entraîné de nombreuses difficultés. En droit des sociétés, la notion de “conflit d'intérêts” est très clairement définie. D'ailleurs, la notion de “conflit d'intérêts” ne cesse d'être redéfinie. Or, dans l'article 1.8 précité, le conflit d'intérêts n'est tout simplement pas défini, alors qu'il est prévu qu'il entraîne la nullité.

Quand un conflit d'intérêts entraîne-t-il la nullité? L'orateur explique que ce sera le cas lorsqu'un mandataire, qui est normalement tenu de défendre les intérêts du mandant, joue double jeu. Supposons qu'il mette un bien en vente publique pour le compte de son mandant. En principe, il a tout intérêt à obtenir le prix le plus élevé possible puisqu'il perçoit un pourcentage sur le prix de vente.

Sauf évidemment s'il achète lui-même ce bien (“*Selbstkontrahierung*”). Dans cette hypothèse, tous les

dat in alle rechtsstelsels er een nietigheidssanctie is. Dat werd inderdaad behouden, maar de sanctie van de nietigheid werd beperkt.

Wanneer er een belangconflict is, kan dat soms tot de nietigheid leiden, maar je moet er rekening mee houden dat in dit geval van *Selbstkontrahierung* de derde eigenlijk de lasthebber zelf is. Maar in aanwezigheid van derden te goede trouw (een dubbel mandaat met vertegenwoordiging van twee lastgevers die niet op de hoogte zijn van het feit), moet dat niet leiden tot de nietigheid, maar tot schadevergoeding.

Vandaar de aanpassing van artikel 1.8 en dat de belangconflicten verhuisden naar het dienstencontract, want belangenconflicten doen zich niet alleen voor bij vertegenwoordiging.

In de huidige stand van het recht is het ook de vraag wat er gaat gebeuren wanneer iemand onbevoegd optreedt: gaat de vertegenwoordigde de handeling bekrachtigen of niet? Er is een hele lange periode van onzekerheid. Wanneer een onbevoegde vertegenwoordiger optreedt, lost het Nederlandse recht de kwestie op door de termijn die de derde van de vertegenwoordigde kan eisen om een einde te maken aan die onzekerheid (amendement nr. 50, DOC 56 0743/003).

Deze amendementen zijn de vrucht van een onderlinge wisselwerking tussen academici en praktizijnen en beogen een verbetering van het wetsvoorstel.

*De heer Christoph D'Haese (N-VA)* wijst op de bezorgdheden – soms terecht, soms onterecht – die werden uitgedrukt, bijvoorbeeld rond de kwalificatieregels die vervat zijn in artikel 7.2.2. Dat blijft zo wat sluimeren. Zo meent de aannemersfederatie dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de oorspronkelijk geformuleerde kritiek van de Raad van State. De spreker geeft lezing van paragraaf 3: “Een contract dat zowel strekt tot overdracht van een bestaand goed als tot de verstrekking van een opdracht tegen een prijs in geld wordt overeenkomstig artikel 5.67 gekwalificeerd.”

Het begrip bestaand goed is evenwel bijzonder ruim en kan ook op het erf slaan waarop het goed wordt opgetrokken. Een bestaand erf is een bestaand, niet bebouwd, onroerend goed.

Vervolgens rijst de vraag hoe men de thans bekende rechtsleer kan combineren met de absorptietheorie, de cumulatieve of combinatiemethode en de *sui generis*-methode. Misschien kunnen de genodigden proberen wat van die bezorgdheden weg te nemen, of een en ander verduidelijken. Er blijft ook iets leven rond de

systèmes juridiques prévoient la nullité. Cette sanction a effectivement été maintenue, mais sa portée a été limitée.

Un conflit d'intérêts peut parfois entraîner la nullité, mais il faut tenir compte du fait que, dans ce cas de *Selbstkontrahierung*, le tiers cocontractant est en réalité le mandataire lui-même. Toutefois, en présence d'un tiers cocontractant de bonne foi (par exemple dans l'hypothèse d'un double mandat, où le représentant agit pour deux mandants qui ignorent cette situation), cela ne doit pas entraîner la nullité, mais donner lieu à des dommages-intérêts.

C'est pourquoi l'article 1.8 a été modifié et les règles relatives aux conflits d'intérêts ont été intégrées au régime du contrat de service, car les conflits d'intérêts ne se produisent pas uniquement en matière de représentation.

Dans l'état actuel du droit, la question se pose également de savoir ce qui se passera lorsqu'un représentant agit sans pouvoir: le représenté ratifiera-t-il l'acte ou non? Il en découle une très longue période d'incertitude. Le droit néerlandais résout cette difficulté en permettant au tiers d'impartir au représenté un délai raisonnable dans lequel celui-ci doit prendre position, afin de mettre fin à cette incertitude (amendement n° 50, DOC 56 0743/003).

Ces amendements sont le fruit des échanges entre universitaires et praticiens et tendent à améliorer la proposition de loi.

*M. Christoph D'Haese (N-VA)* souligne les inquiétudes qui ont été exprimées – à tort ou à raison –, par exemple concernant les règles relatives à la qualification contenues dans l'article 7.2.2. Cette question reste latente. La Fédération des entrepreneurs estime ainsi que les critiques initialement formulées par le Conseil d'État n'ont pas été suffisamment prises en compte. L'intervenant donne lecture du paragraphe 3: “Le contrat portant, moyennant un prix en argent, à la fois sur le transfert d'un bien existant et sur une prestation de services, est qualifié conformément à l'article 5.67.”

La notion de bien existant est toutefois particulièrement large et peut également s'appliquer au fonds sur lequel le bien est érigé. Un fonds existant est un bien immobilier existant, non bâti.

Se pose ensuite la question de savoir comment combiner la doctrine actuelle avec la théorie de l'absorption, la méthode de cumul ou de combinaison et la méthode *sui generis*. Peut-être les invités pourraient-ils essayer d'apaiser quelque peu ces inquiétudes ou d'éclaircir l'un ou l'autre point. Une certaine inquiétude persiste

stabiliteitsbedreigende gebreken (voorbeeld van de kerncentrale): men vreest een breuk met het bestaande recht of op zijn minst een te grote verandering.

Volgens de heersende rechtsleer en -spraak kan er, behalve de uitzonderlijke gevallen van de wet Breyne, in het kader van het aannemingscontract slechts sprake zijn van die tienjarige aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende gebreken. De wetgeving is ook rond die kwesties van stabiliteit voor aannemers en architecten opgebouwd, de reacties zijn dus begrijpelijk.

Tot slot verwijst het laatste amendement naar het begrip “redelijke termijn”. Hoe dient men dat te interpreteren?

*Mevrouw Marijke Dillen (VB)* waardeert de inspanningen van de genodigden en de inbreng van de geraadpleegde actoren op het terrein.

*De heer Pierre Jadoul (MR)* merkt op dat de amendementen tegemoetkomen aan de bezwaren en bezorgdheden van de actoren. Ze kunnen ervoor zorgen dat de al goed opgestelde tekst nog beter wordt.

Wat het begrip “onderneming” betreft, is het lid inderdaad geneigd de twee passages te behouden waarnaar de heer Foriers heeft verwezen – zie de artikelen 5.160 en 8.11 van het Burgerlijk Wetboek. Meer verduidelijking is nooit slecht. De tekst is helder en toegankelijk, wat toch vrij essentieel is voor een aangelegenheid die voor elke burger van dagelijks belang is. Het is dan ook raadzaam die twee bepalingen, die twee aanvullingen, te behouden aangezien ze voor verduidelijking zorgen.

*De heer Steven Matheï (cd&v)* is tevreden dat de bezorgdheden die geuit werden ook ter harte worden genomen, met een aantal aanpassingen tot gevolg, bijvoorbeeld inzake levensduur van schoenen of termijnen. Dat zijn inderdaad goede toevoegingen die zullen leiden tot een stevig geheel.

Het lid legt evenwel nog een aantal vragen voor.

Een eerste gaat over de gemengde contracten, zoals in artikel 7.2.2, met het criterium dat daar ingevoegd wordt, onder andere de overdracht van eigendom van, of zakelijk gebruiksrecht op de grond of erf waarop of het volume waarin het onroerend bouwwerk wordt gebouwd, omgevormd of afgebroken wordt. Het inbouwen van een criterium geeft meer rechtszekerheid, maar de vraag op

également concernant les défauts menaçant la stabilité (exemple de la centrale nucléaire): on craint une rupture avec le droit existant ou, à tout le moins, un changement trop radical.

Selon la doctrine et la jurisprudence dominantes, sauf dans les cas exceptionnels prévus par la loi Breyne, il ne peut être question, dans le cadre d'un contrat d'entreprise, que d'une responsabilité décennale pour les défauts menaçant la stabilité. La législation s'articulant également autour de ces questions de stabilité pour les entrepreneurs et les architectes, les réactions sont compréhensibles.

Enfin, le dernier amendement renvoie au “délai raisonnable”. Comment faut-il interpréter cette notion?

*Mme Marijke Dillen (VB)* salue les efforts déployés par les invités et l'apport des acteurs qui ont été consultés sur le terrain.

*M. Pierre Jadoul (MR)* constate que les amendements répondent aux griefs et aux inquiétudes formulées par les acteurs. Ils sont susceptibles d'améliorer le texte dont la qualité était déjà certaine.

Quant à la notion d'entreprise, le membre se dit, effectivement, enclin à maintenir les deux passages que M. Foriers a évoqués aux articles 5.160 et 8.11 du Code civil. La pédagogie n'est jamais malvenue et le texte a le mérite d'être clair et accessible, ce qui est quand même relativement fondamental dans une matière qui est d'application courante pour tout citoyen. Il est dès lors plutôt souhaitable de maintenir ces deux dispositions, ces deux compléments, dans la mesure où ils paraissent clarifier les choses.

*M. Steven Matheï (cd&v)* se réjouit que les inquiétudes exprimées aient été prises en compte et aient donné lieu à des modifications, notamment en ce qui concerne la durée de vie des chaussures ou les délais. Il s'agit en effet d'ajouts pertinents qui permettront d'aboutir à un ensemble solide.

Le membre soulève toutefois encore quelques questions.

La première concerne les contrats mixtes, tels que visés à l'article 7.2.2, avec le critère qui y est assorti, notamment le transfert de propriété, ou de droit réel d'usage, sur le terrain, le fonds ou le volume où l'ouvrage immobilier est construit, transformé ou démoli. L'insertion d'un critère renforce la sécurité juridique, mais la question qui se pose sur le terrain est celle de l'impact fiscal.

het terrein is hoe het zit met de fiscale impact. Zijn er fiscale gevolgen door die kwalificatie aan de hand van de criteria die nu worden ingevoegd?

Een tweede punt bij datzelfde amendement heeft betrekking op artikel 7.2.2. In de oorspronkelijke versie van dat artikel 7.2.2, § 3, was er nog een verwijzing naar artikel 5.67 van het Burgerlijk Wetboek. Dat gaf aanleiding tot verwarring, waardoor die verwijzing geschrapt werd, omdat die overbodig zou zijn.

Kunnen de genodigden nog eens aangeven waarom die verwijzing juist overbodig was? En vervolgens, heeft artikel 5.67 nog een rol bij overeenkomsten die zowel kenmerken van koop als aanneming of dienstverlening vertonen? Of moet dat gewoon buiten beschouwing blijven?

Moet er volgens het *lex-specialis*beginsel gekeken worden naar artikel 7.2.2? Als dat het geval is, kunnen de genodigden een aantal voorbeelden geven, bijvoorbeeld rond opstalrecht, verkoop op land, sleutel op de deurconstructies en andere hybride constructies?

Wat het dienstencontract betreft, moet de opdrachtgever binnen een redelijke termijn handelen als er een gebrek aan conformiteit is, anders vervalt het recht. Dat is een belangrijke bescherming van de opdrachtnemer. Het amendement bij artikel 7.4.18 voorziet erin dat de opdrachtnemer zich niet op het verval van het recht kan beroepen indien hij het conformiteitsgebrek kende, maar verzweeg. Dat is geïnspireerd op het Weens Koopverdrag. Hoe moet dat juist worden begrepen? Wil dat zeggen dat daardoor de gebreken geïndiceerd worden die de opdrachtnemer kende voor de aanvaarding en die hij uiterlijk op de aanvaarding niet heeft gemeld? Moet de opdrachtgever op die manier nog altijd bewijzen dat de opdrachtnemer het gebrek al kende of behoorde te kennen?

Vervolgens komt de spreker bij de termijnen, de tien jaar en de aanvulling met de cap. Drie maanden, tien jaar en drie maanden is dan de absolute cap, wat de duidelijkheid geeft waar het terrein ook om vroeg. Betekent het dat die drie maanden puur praktisch van aard zijn en niet van die aard zijn, dat ze de waarborgtermijn verlengen, maar enkel dienen om die rechtsoverdracht in te stellen?

Een laatste puntje gaat over de samenwerking met verschillende actoren op het terrein. Dat dit in bepalingen wordt vastgelegd, is een goede zaak. Hoe verhoudt dit zich tot de buitencontractuele band in boek 6?

Cette qualification, conjuguée aux critères que l'on insère aujourd'hui, aura-t-elle des conséquences fiscales?

Un deuxième point concernant ce même amendement porte sur l'article 7.2.2. La version initiale de cet article 7.2.2, § 3, faisait encore référence à l'article 5.67 du Code civil. Cette référence ayant été source de confusion, elle a été supprimée parce qu'elle serait superflue.

Les invités pourraient-ils préciser à nouveau en quoi précisément cette référence est jugée superflue? Par ailleurs, l'article 5.67 est-il encore pertinent dans le cadre de contrats qui présentent à la fois les caractéristiques d'un contrat de vente, d'entreprise ou de service? Ou faut-il simplement ne pas en tenir compte?

Faut-il, en vertu du principe de la *lex specialis*, se référer à l'article 7.2.2? Si tel est le cas, les invités pourraient-ils donner quelques exemples, par exemple concernant le droit de superficie, la vente sur terrain, les constructions clé sur porte et d'autres constructions hybrides?

En ce qui concerne le contrat de service, le client doit agir dans un délai raisonnable en cas de défaut de conformité, faute de quoi ce droit s'éteint. Il s'agit là d'une protection majeure pour le prestataire. L'amendement à l'article 7.4.18 prévoit que le prestataire ne peut se prévaloir de la déchéance du droit lorsqu'il avait connaissance du défaut de conformité et ne l'a pas signalé au client. Cette disposition s'inspire de la Convention de Vienne sur les contrats de vente internationale de marchandises. Comment interpréter précisément cette disposition? Est-ce à dire qu'elle vise les défauts que le prestataire connaissait avant l'agrément et qu'il n'a pas signalés au plus tard lors de l'agrément? Faut-il en déduire que le client doit encore toujours prouver que le prestataire connaissait déjà le défaut ou aurait dû le connaître?

L'intervenant aborde ensuite les délais, les dix ans et l'ajout du plafond de trois mois. Dix ans et trois mois constituent alors le plafond absolu, ce qui apporte la clarté demandée par les acteurs de terrain. Cela signifie-t-il que ces trois mois sont de nature purement pratique et non de nature à prolonger le délai de garantie, mais qu'ils servent uniquement à tenter cette action en justice?

Un dernier point concerne la collaboration avec les différents acteurs sur le terrain. Il est positif que celle-ci soit inscrite dans des dispositions. Comment celle-ci s'articule-t-elle toutefois avec la responsabilité extra-contractuelle visée au livre 6?

*De heer Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen)* drukt zijn waardering uit over de hoorzittingen en adviezen. De opmerkingen hebben geleid tot reflectie en tot aanpassingen. Misschien zal niet iedereen helemaal tevreden zijn, maar het is goed dat er openheid bestaat om op basis van alle informatie en opmerkingen alles nog eens tegen het licht te houden en nodige aanpassingen voor te stellen.

*De heer Paul-Alain Foriers* gaat in op artikel 2.2. Er is een vraag gesteld over de gemengde contracten en de verwijzing naar artikel 5.67 van het Burgerlijk Wetboek. Die verwijzing is geschrapt omdat ze overbodig is. Als er daadwerkelijk sprake is van een gemengd contract, is artikel 5.67 immers sowieso van toepassing.

De spreker geeft een voorbeeld van een gemengd contract. Iemand verkoopt een verwarmingsketel en verbindt zich ertoe die te plaatsen. Er is sprake van een koop, omdat de ketel aan de koper wordt verkocht. Vervolgens moet die ook worden geplaatst, aangesloten en afgesteld wat een aannemingscontract is. In feite gaat het om een combinatie van twee contracten en op dat soort contracten is artikel 5.67 van toepassing.

Het spreekt voor zich dat als men een reeds gebouwde woning verkoopt, niets belet dat men tegelijkertijd een aannemingscontract aangaat voor de bouw van een afzonderlijke garage.

In dat geval is er sprake van een verkoop en een aannemingscontract die in werkelijkheid gescheiden zijn.

Hier gaat het in feite om het onderscheid met de verkoop van een nog te produceren of te bouwen goed. De eerste paragraaf is zeer algemeen en regelt de eigendomsoverdracht van een goed, de verkoop van een toekomstig goed, dat dus nog moet worden gebouwd of geproduceerd.

Als het om roerende goederen gaat, wordt in de praktijk een klassiek beginsel uit de rechtspraak toegepast: men onderzoekt of men te maken heeft met gestandaardiseerde goederen die industrieel worden geproduceerd (bijvoorbeeld een bepaald type schroef, bed of stoel), dan wel met een goed dat volgens de specifieke wensen van de koper wordt vervaardigd. In dat laatste geval heeft men in principe te maken met een aannemingscontract.

Daarnaast bestaat de hypothese van de verkoop van een woning, appartement of kantoorgebouw op plan.

*M. Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen)* se félicite des auditions et des avis formulés. Les observations ont donné lieu à une réflexion et à des ajustements. Tout le monde ne sera peut-être pas entièrement satisfait, mais il convient de saluer l'ouverture d'esprit qui permet, au vu de l'ensemble des informations et observations, de réévaluer la situation et de proposer des modifications utiles.

*M. Paul-Alain Foriers* revient sur l'article 2.2. On a soulevé la question du problème des contrats mixtes et de la référence à l'article 5.67 du Code civil. Si cette référence a été supprimée, c'est qu'elle est inutile, puisque de toute façon, si on est vraiment en présence d'un contrat mixte, on applique, à ce moment-là, l'article 5.67.

L'orateur donne un exemple de contrat mixte. Quelqu'un vend une chaudière et s'engage à la placer. Il y a un aspect vente, parce que l'on vend la chaudière; par ailleurs, il faut la placer, la raccorder et faire certains ajustements, ce qui a trait à un contrat d'entreprise. En réalité, on combine deux contrats et on appliquera l'article 5.67 à ce type de contrat.

Évidemment, si on envisage la vente d'une maison qui est construite, rien n'empêche que parallèlement, on s'engage dans un contrat d'entreprise à construire un petit garage séparément.

Dans ce cas-là, on aura une vente et un contrat d'entreprise qui seront, en réalité, séparés.

Ici, ce qu'on envisage, en réalité, c'est la distinction entre la vente d'un bien à produire ou à construire, puisque le premier paragraphe est très général, c'est le transfert de propriété d'un bien, la vente d'une chose future, donc la vente d'une chose à construire ou à produire.

Si on est en présence de biens mobiliers, on va, en réalité, appliquer un principe classique dans la jurisprudence, qui est la question de déterminer dans quelle mesure on va se trouver en présence de biens qui sont standardisés et où, par conséquent, on produit industriellement (par exemple, tel type de vis ou tel type de lit ou tel type de chaise), ou bien si on se trouve en présence d'un bien qui est construit suivant des spécifications tout à fait particulières de celui qui achète ce bien, auquel cas on se trouve, en principe, en présence d'un contrat d'entreprise.

Dans l'hypothèse de la vente d'une maison, la vente d'un appartement ou d'un immeuble de bureau sur

Indien de wet-Breyne van toepassing is, rijst er geen probleem omdat die kwestie reeds geregeld is.

Hier wordt echter een algemene regeling uitgewerkt. Men past een criterium toe waarover eindeloos kan worden gediscussieerd, namelijk de vraag welk element overheerst. De verkoop? De aanneming?

Moet men de regels van de verkoop en die van de aanneming combineren? Bij gebrek aan specifieke wetgeving zijn allerlei oplossingen denkbaar. Ook in de huidige rechtspraak bestaan uiteenlopende oplossingen, terwijl men traditioneel een eenvoudige regel hanteerde: wanneer men tegelijk het te bouwen gebouw en de grond verkoopt, is er sprake van een verkoop van een toekomstig goed. Daarbij ging men uit van het idee – wellicht niet geheel correct – dat de grond het essentiële element vormt.

Het grote voordeel is dat men weet welke regels van toepassing zijn.

De spreker begrijpt dat dit problemen kan opleveren vanuit het oogpunt van de bescherming van de koper. Indien het om een verkoop gaat, geniet de koper immers geen tienjarige aansprakelijkheid. Daarom is in paragraaf 3 bepaald dat, zelfs als het om een verkoop gaat, die regels van toepassing zijn. De sector van de verkoop van roerende goederen meent dat dit de situatie verergert, omdat men onder het huidige recht van die aansprakelijkheid kan afwijken.

De spreker is daar echter niet helemaal zeker van. Een gespecialiseerde verkoper kan immers niet vrijgesteld worden van de verbintenis tot vrijwaring voor verborgen gebreken.

Hij is dan misschien niet gebonden aan de tienjarige aansprakelijkheid, maar aan de vrijwaring voor verborgen gebreken kan hij niet ontsnappen. Wat is dan uiteindelijk het probleem?

Bovendien kan de verbintenis tot vrijwaring voor verborgen gebreken langer duren dan tien jaar, vooral bij de verkoop van een nog te bouwen goed, waarbij gebreken pas na verloop van tijd, zelfs na meer dan tien jaar, aan het licht kunnen komen.

In de bouwsector leeft misschien de idee dat men bij de verkoop van nog te bouwen panden de verbintenis tot vrijwaring voor verborgen gebreken kan ontlopen,

plan, si on se trouve dans le cadre de la loi Breyne, le problème ne se pose pas, parce qu'en réalité, la question est réglée.

En l'occurrence, la question est réglée de manière générale et on applique un critère dont on peut discuter indéfiniment, parce qu'on peut se dire qu'il faut rechercher, dans chaque cas, quel est le caractère prédominant. Est-ce que c'est la vente? Est-ce que c'est l'entreprise?

Est-ce que l'on va mélanger les règles relatives à la vente et celles relatives à l'entreprise? Il est vrai que l'on peut, en l'absence de textes particuliers, avoir toutes sortes de solutions, et d'ailleurs, dans la jurisprudence actuelle, il y a toutes sortes de solutions qui sont apparues, alors que traditionnellement, on avait une règle simple qui consistait à dire: si on vend, en même temps, l'immeuble à construire et le terrain, on est en présence d'une vente de chose future. En partant de l'idée, qui n'est peut-être pas très exacte, que le terrain est l'élément essentiel.

Le grand avantage est de savoir quelles sont les règles qui s'appliquent.

L'orateur comprend que ça pose problème, parce que ça pose une difficulté en termes de protection de l'acheteur, puisque si c'est une vente, il ne bénéficie pas de la garantie décennale. C'est pourquoi, dans le paragraphe 3, il a été prévu que même si c'est une vente, on applique les règles de la garantie décennale. Le secteur du mobilier estime que cela aggrave la situation, parce que, dans l'état actuel, il est possible de déroger à la garantie.

Il n'est pas tout à fait sûr que l'on puisse déroger à la garantie dans la mesure où on se trouve en présence d'un vendeur qui, par hypothèse, est un vendeur spécialisé et qui ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés.

Il n'est peut-être pas tenu à la garantie décennale, mais il est tenu de manière impérative à la garantie des vices cachés. Et donc, finalement, quelle est la difficulté?

Avec cette particularité qu'à la limite, la garantie des vices cachés excède la durée de dix ans, spécialement dans la vente d'un bâtiment à construire où les vices peuvent apparaître au bout d'un certain temps, au bout de plus de dix sans doute.

On pense peut-être, dans le secteur de la construction, que l'on peut s'exonérer de sa garantie des vices cachés lorsqu'il s'agit d'une vente de bâtiments à construire,

maar dat zou volgens het huidige positieve recht een vergissing zijn.

Daarom lijkt deze oplossing verstandig en redelijk. Ze voorkomt dat men de regels van de tienjarige aansprakelijkheid probeert te omzeilen door bij een complex contract de vraag te stellen wat onder de aanneming valt en wat onder de verkoop, en al die aspecten afzonderlijk te bekijken.

*De heer Bernard Tilleman* gaat door met de fiscale aspecten, die door specialisten ter zake werden onderzocht. Het fiscaal recht heeft een autonome logica die primeert, op dit punt, op het burgerlijk recht. Bijgevolg zijn er geen fiscale implicaties. Ook in het fiscaal recht kijkt men overigens naar een eenheidsbehandeling.

Het is belangrijk om toch nog even duidelijk te stellen dat geprobeerd werd koop en dienst op zoveel mogelijk op elkaar af te stellen. Maar er blijven nog altijd verschillen. Bij een koop heb je een garantieverbintenis en bij een dienstencontract is het een middel- of resultaatverbintenis. Bij de koop speelt een consumentenbescherming, bij een dienstencontract speelt geen consumentenbescherming. En precies daardoor behoort de kwalificatiebepaling tot de meest bediscussieerde bepalingen. Maar er moet een criterium zijn. En dat criterium moet helder zijn. Aanvankelijk werd door de sector eigenlijk in een eerste reactie artikel 5.67 terug naar voren gevoerd. Maar je kunt dit bezwaarlijk als criterium gebruiken.

In gevallen waarin een bouwpromotor zowel de grond verkoopt als de woning op die grond opricht, zou een cumulatieve toepassing ertoe leiden dat het contract kan worden beëindigd voor het dienstenaspect, maar niet voor het koopaspect, terwijl duidelijk is dat een uniforme behandeling en één enkele juridische kwalificatie noodzakelijk zijn.

Het criterium moet helder en toepasbaar zijn en dat is het nu ook. Het is belangrijk, zoals werd uiteengezet, dat paragraaf 3 de aansprakelijkheid niet verzwaart.

Onder het huidige recht geldt dat men te maken heeft met een gespecialiseerde verkoper. Dat systeem wordt nu verlaten. Een cumulatieve toepassing van de regels zou het risico creëren dat men zou aannemen dat een verkoper zich in een koopcontract zomaar kan bevrijden voor zwaarwichtige verborgen gebreken. Dat kan uiteraard niet de bedoeling zijn.

Uiteindelijk wordt hiermee een status quo bereikt. In de praktijk vallen bovendien reeds heel wat contracten onder de Wet Breyne.

mais malheureusement, ce serait une erreur, si on envisage le droit positif.

Par conséquent, la solution semble sage et raisonnable. Elle évite que l'on essaie de contourner, en réalité, les règles de la garantie décennale en se posant la question, dans un contrat complexe, de ce qui relève de l'entreprise et de ce qui appartient à la vente, en essayant de ventiler l'ensemble de ces aspects de la question.

*M. Bernard Tilleman* poursuit en abordant les aspects fiscaux, qui ont été examinés par des spécialistes en la matière. Le droit fiscal obéit à une logique autonome qui, sur ce point, prime sur le droit civil. Il n'y a donc pas d'implications fiscales. Par ailleurs, le droit fiscal tend lui aussi vers un traitement uniforme.

Il est toutefois important de préciser que l'on a tenté d'harmoniser autant que possible la vente et les contrats de service. Cependant, des différences subsistent. Dans le cas d'une vente, il y a un engagement de garantie, tandis que dans le cas d'un contrat de service, il y a un engagement de moyens ou de résultat. La protection des consommateurs est applicable en cas de vente, mais pas en cas de contrat de service. C'est précisément pour cette raison que la disposition relative à la qualification fait partie des dispositions les plus controversées. Mais il doit y avoir un critère, qui doit être clair. Au départ, dans une première réaction, le secteur avait remis l'article 5.67 sur le tapis. Mais on ne peut guère utiliser cela comme critère.

Dans les cas où un promoteur immobilier vend un terrain et construit également une habitation sur ce même terrain, une application cumulative des règles permettrait de résilier le contrat pour la partie service, mais pas pour la partie vente. Pourtant, il est évident qu'un traitement uniforme et une seule et même qualification juridique sont indispensables.

Le critère doit être clair et applicable, ce qui est le cas actuellement. Comme il a déjà été expliqué, il est important que le paragraphe 3 n'alourdisse pas la responsabilité.

Sous le régime légal actuel, on considère que l'on a affaire à un vendeur spécialisé. Ce système est aujourd'hui abandonné. Une application cumulative des règles risquerait de laisser croire qu'un vendeur peut, dans un contrat de vente, s'exonérer purement et simplement de sa responsabilité pour des vices cachés graves. Cela ne peut évidemment pas être l'objectif recherché.

Au final, le régime proposé permet de maintenir le *statu quo*. De plus, dans la pratique, de nombreux contrats relèvent déjà de la loi Breyne.

De afwijking die de voorgestelde regeling invoert, betreft de contracten voor te bouwen goederen die niet onder de Wet Breyne vallen. Er bestaat geen enkele redelijke verantwoording om die categorie geen bescherming te bieden.

Wat vervolgens de redelijke termijn betreft: dat begrip is niet nieuw. Vandaag wordt in het kooprecht gewerkt met een korte termijn, terwijl in dienstencontracten wordt verwezen naar een redelijke termijn. Voortaan wordt één uniform begrip gehanteerd: de redelijke termijn.

De rechtspraak past dat begrip toe. Het wezenlijke verschil met de huidige regeling is dat men vandaag moet dagvaarden om zijn rechten te behouden. Onder het voorgestelde systeem volstaat een schriftelijke kennisgeving binnen een redelijke termijn.

De vraag waarom geen vaste termijn wordt vastgelegd, is begrijpelijk. De diversiteit aan goederen en diensten maakt het echter onmogelijk om één uniforme termijn te bepalen. De beoordeling hangt noodzakelijkerwijs af van de concrete omstandigheden. Daarom moet hier onvermijdelijk met een open norm worden gewerkt.

*De heer Paul-Alain Foriers* merkt verder op dat de redelijke termijn als begrip reeds bekend is in het kooprecht. Wanneer een goed wordt opgeleverd en de koper een zichtbaar gebrek vaststelt, moet hij binnen een redelijke termijn reageren. Wat een redelijke termijn is, hangt ook hier af van de aard van het goed. Bij sommige goederen moet men onmiddellijk reageren omdat het gebrek meteen zichtbaar is. Bij andere goederen kan dat meer tijd vergen omdat een onderzoek nodig is om na te gaan of het product conform is.

Alles hangt dus af van de aard van het goed. Dat lijkt op zich niets bijzonders, maar aldus kan men zich wel aanpassen aan elke situatie.

*De heer Bernard Tilleman* gaat in op een andere vraag over termijnen, namelijk de tien jaar en drie maanden. Is dat een uitbreiding van de waarborgtermijn? Het antwoord is nee.

Wat is een waarborgtermijn? Dat betekent dat de niet-conformiteit zich moet hebben voorgedaan binnen die termijn. Men kan het vergelijken met de dekking van een verzekering. Je verzekering is gedekt gedurende één of twee jaar. Als het risico zich voordoet binnen de dekkingsperiode, ben je verzekerd.

La dérogation introduite par le régime proposé concerne les contrats portant sur des biens à construire qui ne relèvent pas de la loi Breyne. Il n'existe aucune justification raisonnable pour ne pas accorder de protection à cette catégorie.

Ensuite, pour ce qui est du délai raisonnable, l'orateur précise que cette notion n'est pas neuve. Aujourd'hui, le droit de la vente parle d'un bref délai, tandis que les contrats de service font référence à un délai raisonnable. Dorénavant, une seule notion uniforme sera utilisée: le délai raisonnable.

La jurisprudence applique cette notion. La différence fondamentale par rapport à la réglementation actuelle réside dans le fait qu'il faut aujourd'hui intenter une action en justice pour préserver ses droits. Dans le cadre du système proposé, une notification écrite dans un délai raisonnable suffira.

On peut comprendre que l'on demande pourquoi aucun délai fixe n'est établi. Cependant, la diversité des biens et des services rend impossible la détermination d'un délai unique et uniforme. L'appréciation dépend nécessairement des circonstances concrètes. C'est pourquoi il faut inévitablement recourir, en l'occurrence, à une norme ouverte.

*M. Paul-Alain Foriers* souligne encore que le délai raisonnable est connu dans la législation relative à la vente, car, lorsque le bien vendu est délivré, l'acheteur doit réagir dans un délai raisonnable s'il constate un vice apparent. Tout dépend, là aussi, de la nature du bien: en effet, pour certains biens, il faut réagir tout de suite, parce que l'on peut voir le vice. Pour d'autres, la réaction peut prendre un certain temps, parce que le produit demande une analyse pour vérifier s'il est conforme.

Tout dépend donc, en réalité, de la nature du bien. Cela n'a rien d'extraordinaire. Il s'agit simplement de s'adapter à toutes les situations.

*M. Bernard Tilleman* revient sur une autre question concernant les délais de dix ans et de trois mois. Le délai de garantie sera-t-il étendu? L'orateur répond par la négative.

Le délai de garantie implique qu'une non-conformité doit être apparue dans ce délai. Cette garantie est comparable à la couverture d'une assurance, qui est valable pendant un ou deux ans. Si un risque survient pendant la période de couverture, l'assurance s'appliquera.

Hetzelfde geldt voor een waarborgtermijn. Je bent beschermd wanneer de niet-conformiteit zich voordoet binnen die waarborgtermijn. De beoordeling van wat als een zwaarwichtig verborgen gebrek moest worden beschouwd, was onder het vroegere recht enigszins willekeurig.

Als het de laatste dag was, had je niet de tijd om alsnog te vorderen. Je krijgt nu een heel korte termijn om te vorderen. Maar dat is een termijn die meteen ook een cap zet op eindeloze verjaringstermijnen. Niet-conformiteit kan zich bijvoorbeeld pas in het achtste jaar manifesteren. In dat geval blijft de termijn geschorst. Daardoor zou de schorsing in theorie zeer lang kunnen doorlopen. De aansprakelijkheid wordt gecapt, want die schorsing neemt een eind en dat is heel belangrijk.

Maar men mag dit niet vermengen met die waarborgtermijn. Er wordt nu een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de waarborgtermijn en de cap die erop wordt gelegd. Dat betekent dat die waarborgtermijn zijn volle dimensie krijgt, maar tegelijkertijd moet er een cap worden gezet op die verjaringstermijn.

Vervolgens behandelt de spreker de vraag over de samenwerkingsverbintenis, die juist het onderwerp uitmaakt van het eerder vermelde proefschrift. Het is zo dat de samenwerkingsverbintenis zowel contractueel als buitencontractueel werkt. Jan-Willem Verbeke verwees naar een arrest van het hof van beroep te Gent, waar het iemand betrof die een bouwwerk had besteld. Hij werkte met een stabiliteitsingenieur, een aannemer en een architect. Het ging over een industrieel pand met mooie houten balken. Maar de stabiliteitsingenieur had op basis van de informatie die hij had gekregen de stabiliteit berekend op het feit dat die balken zouden vervangen worden door stalen balken en niet door houten balken, terwijl het zo was dat Erfgoed had gevraagd om die houten balken te behouden. Door het feit dat er geen communicatie is tussen de stabiliteitsingenieur en de aannemer, werkt men met verkeerde cijfers en dat gebouw stort in, omdat men niet met elkaar heeft gecommuniceerd.

Ook al ben je strikt genomen enkel met je opdrachtgever verbonden, een stabiliteitsingenieur moet communiceren met de architect en met de aannemer, om te maken dat er geen verkeerde communicatie is. Eigenlijk is dat een plicht die onafhankelijk van het contractueel of het buitencontractueel statuut speelt. Je moet er samen naar streven om tot een goede afloop van dat werk te komen. De veiligheidsverplichting is daar een onderdeel van.

Il en va de même pour le délai de garantie. Le co-contractant sera protégé si un défaut de conformité survient durant cette période. En vertu de l'ancien Code, l'appréciation de ce qui devait être considéré comme un vice caché grave était quelque peu arbitraire.

Si le délai de garantie arrivait à échéance le jour même, la partie concernée n'avait pas le temps de faire valoir ses droits. Elle disposera désormais d'un délai très court pour le faire, mais ce délai mettra, dans le même temps, un terme aux délais de prescription interminables. Il se peut, par exemple, qu'une non-conformité ne se manifeste qu'au cours de la huitième année. Dans ce cas, le délai est suspendu et cette suspension peut, en théorie, durer très longtemps. La responsabilité sera désormais limitée, puisque cette suspension prendra fin, ce qui constitue un changement majeur.

Il ne faut toutefois pas confondre cette limite avec le délai de garantie. Une distinction claire sera désormais établie entre le délai de garantie et la limite associée au délai de prescription. En d'autres termes, le délai de garantie pourra être pleinement invoqué, mais le délai de prescription sera quant à lui limité.

L'orateur aborde ensuite la question relative à l'obligation de collaboration, qui constitue précisément l'objet de la thèse précitée. Il confirme que cette obligation s'appliquera dans les relations tant contractuelles qu'extracontractuelles. Dans sa thèse, Jan-Willem Verbeke évoque un arrêt de la cour d'appel de Gand portant sur la commande d'un projet de construction. Ce projet, qui concernait un bâtiment industriel doté de belles poutres en bois, associait un ingénieur en stabilité, un entrepreneur et un architecte. Sur la base des informations qu'il avait reçues, l'ingénieur en stabilité avait calculé la stabilité en partant du principe que les poutres seraient remplacées par des poutres en acier et non par des poutres en bois. Or, le service en charge du patrimoine avait demandé de conserver ces poutres en bois. En raison d'un manque de communication entre l'ingénieur en stabilité et l'entrepreneur, des chiffres erronés ont été utilisés et le bâtiment s'est effondré, car les corps de métier n'avaient pas communiqué entre eux.

Même s'il est *stricto sensu* uniquement lié au client, l'ingénieur en stabilité doit communiquer avec l'architecte et l'entrepreneur pour éviter tout malentendu. Il s'agit en réalité d'une obligation qui incombe à toutes les parties, indépendamment de leur statut contractuel ou extracontractuel. Elles doivent veiller ensemble à la bonne réalisation des travaux, en garantissant notamment la sécurité.

Wat de vraag met betrekking tot het voorgestelde artikel 7.4.18 betreft: de kennisgevingsverplichting die men kent uit het Weens Koopverdrag heeft betrekking op situaties waarin goederen zijn verzonden, inmiddels onderweg zijn, en nadien blijkt dat er sprake is van niet-conformiteit. In dat geval moet de verkoper in de mogelijkheid worden gesteld om herstel te verrichten of vervangende goederen te leveren. De koper moet de verkoper dus in de gelegenheid stellen om rechtsherstel te bieden. Het Weens Koopverdrag vereist dat deze kennisgeving binnen een zeer korte termijn gebeurt. Dat is de bekende korte termijn, maar die wordt in het Weens Koopverdrag strikter ingevuld dan onder het nationale recht.

De vraag rijst echter wat er gebeurt wanneer de verkoper te kwader trouw handelt en bewust defecte goederen verzendt. Het zou onredelijk zijn om in dergelijke omstandigheden van de koper te verlangen dat hij binnen een korte termijn kennisgeeft op straffe van verval van rechten. Een sanctiemechanisme kan in normale omstandigheden raadzaam zijn om partijen tot tijdige kennisgeving aan te zetten, maar niet wanneer de verkoper zelf wist dat de goederen gebrekkig waren. Dat punt was aanvankelijk onderkend, maar is nadien uit het oog verloren. Bij de verdere bespreking is dit opnieuw naar voren gekomen en is geoordeeld dat een uitzondering hier inderdaad op zijn plaats is.

Er werd daarbij opgemerkt dat het vreemd lijkt dat een koper zijn rechten verliest wanneer hij geen kennisgeving doet. Nochtans is dat onder het huidige recht eveneens het geval: wie niet tijdig protesteert tegen zichtbare gebreken, wordt geacht het goed te hebben aanvaard. Er bestaat dus reeds een kennisgevingsplicht in het huidige recht. De voorgestelde correctie vormt in dat opzicht een belangrijke nuancering.

Ten slotte werd nog verwezen naar de opmerking van de Raad van State: het advies werd gevolgd door de verwijzing naar artikel 5.67 te schrappen.

*De heer Christoph D'Haese (N-VA)* kondigt dat zijn fractie amendement nr. 3 (DOC 56 0743/003) volledig zal steunen. Het is belangrijk te preciseren dat de bijzondere aansprakelijkheid van de gespecialiseerde verkoper onverkort blijft bestaan.

Ook de regels inzake stabiliteitsbedreigende gebreken die de openbare orde raken, mogen niet afhangen van de kwalificatie (koop dan wel dienstencontract). Dat was reeds duidelijk, maar het wordt hier nog eens beklemtoond.

En ce qui concerne la question relative à l'article 7.4.18 proposé, l'obligation de notification prévue par la Convention de Vienne s'applique aux situations dans lesquelles une non-conformité est constatée alors que le bien concerné a déjà été expédié et qu'il est en cours d'acheminement. Dans ce cas, le vendeur doit avoir la possibilité de réparer le vice ou de livrer un bien de remplacement. L'acheteur doit donc permettre au vendeur de fournir réparation. La Convention de Vienne exige que cette notification soit faite dans un délai très court. Ce délai court est celui que nous connaissons aujourd'hui, à la différence près qu'il est interprété de manière plus stricte dans la Convention de Vienne qu'en droit national.

Il convient toutefois de se demander ce qu'il advient lorsque le vendeur agit de mauvaise foi et qu'il expédie sciemment un bien défectueux. Dans de telles circonstances, il serait déraisonnable d'exiger de l'acheteur qu'il notifie le vice dans un délai court sous peine de déchéance de ses droits. Un mécanisme de sanction peut être souhaitable dans des circonstances normales pour inciter les parties à notifier les défauts dans le délai imparti, mais pas lorsque le vendeur savait lui-même que le bien était défectueux. Ce point avait initialement été soulevé, puis a été perdu de vue. Il a de nouveau été évoqué ultérieurement dans la discussion et on a alors estimé qu'une exception s'imposait effectivement dans ce cas.

Il a en outre été jugé anormal qu'un acheteur perde ses droits s'il n'effectuait pas de notification. Pourtant, c'est déjà ce que prévoit la législation actuelle: tout acheteur n'ayant pas notifié des vices apparents dans le délai imparti est réputé avoir accepté le bien en question. Cette obligation de notification est donc déjà applicable. La modification proposée apporte à cet égard une nuance importante.

Enfin, un membre a renvoyé à l'observation du Conseil d'État, dont l'avis a été suivi en supprimant la référence à l'article 5.67.

*M. Christoph D'Haese (N-VA)* annonce que son groupe soutiendra pleinement l'amendement n° 3 (DOC 56 0743/003). Il importe en effet de préciser que la responsabilité spéciale du vendeur spécialisé restera pleinement applicable.

De même, les règles relatives aux défauts menaçant la stabilité et portant atteinte à l'ordre public ne peuvent dépendre de la qualification retenue (vente ou contrat de service). Même si cette règle paraissait déjà évidente, l'amendement à l'examen tend à la préciser.

Wat tot slot de redelijke termijn betreft, moet er niet meer worden gedagvaard. Essentieel is dat de regeling op een juiste wijze wordt geformaliseerd.

*De heer Steven Matheï (cd&v)* vernam nog graag in verband met het feit dat er geen verval van recht is, zoals men het kende, of het dan de vraag is of het dan over effectief de kennis te hebben of behoren de kennis te hebben?

Hoe luidt de interpretatie?

*De heer Paul-Alain Foriers* stelt dat het gaat om het daadwerkelijk kennis hebben en verwijst daarbij naar het rechtsbeginsel *fraus omnia corrumpit*.

*De heer Bernard Tilleman* treedt de vorige spreker bij. Maar natuurlijk zijn er ook feitelijke vermoedens om de effectieve kennis te bewijzen.

*De heer Christoph D'Haese (N-VA)* spreekt zijn dank uit aan de professoren die hun medewerking verleenden aan dit belangrijke project. Hij stelt dat de betrokkenen tijdens de debatten daadwerkelijk rekening hielden met de diverse invalshoeken van de verschillende belanghebbenden. Dit proces resulteerde uiteindelijk in 77 amendementen (DOC 56 0743/003 en 004), daarom is de spreker van mening dat het voorstel nu volledige steun verdient.

*De heer Pierre Jadoul (MR)* verwijst naar de eerdere besprekingen en dankt de professoren voor het geleerde werk.

*De heer Khalil Aouasti (PS)* is ingenomen met het werk dat de commissie en de academici hebben verricht, betreffende zowel boek 7 als de andere boeken. De standpunten waren niet altijd hetzelfde, maar het was zaak de samenhang tussen de teksten te waarborgen. Een wetboekvervaardiging is niet louter een technische taak. Het bewijs hiervoor is dat zelfs onder academici de kwesties aan de orde eveneens politiek van aard waren, in de nobele betekenis van het woord.

Het resultaat is van hoge kwaliteit. Men mag er trots op zijn in België te kunnen rekenen op mensen met burgerzin, die bereid zijn zich jarenlang vrijwillig in te zetten.

Het lid heeft slechts één punt van kritiek, namelijk de haast die in de laatste fase werd opgelegd. Hij had graag het hele Parlement er meer bij betrokken, zoals bij andere boeken het geval was. Hij heeft een beetje het gevoel buitenspel te zijn gezet in een traject dat reeds lang geleden is begonnen, met hoorzittingen, waarna de activiteiten plotseling werden opgeschort en

Enfin, en ce qui concerne le délai raisonnable, une citation ne sera plus nécessaire, mais il faudra formaliser les choses correctement.

S'agissant de l'absence de déchéance du droit, contrairement à ce que prévoit la législation actuelle, *M. Steven Matheï (cd&v)* souhaite encore savoir si le vendeur devra avoir une connaissance effective ou présumée du défaut de conformité.

Comment faut-il interpréter cette disposition?

*M. Paul-Alain Foriers* indique que le vendeur devra en avoir une connaissance effective et renvoie à cet égard au principe général du droit *fraus omnia corrumpit*.

*M. Bernard Tilleman* abonde dans ce sens, même si des présomptions de fait permettront aussi bien entendu d'établir la connaissance effective.

*M. Christoph D'Haese (N-VA)* exprime sa reconnaissance envers les professeurs qui ont participé à la rédaction de ce projet majeur. Il indique que, lors des débats, les intéressés ont effectivement tenu compte des divers points de vue des différentes parties prenantes et que ces travaux ont entraîné la présentation de 77 amendements (DOC 56 0743/003 et 004). C'est pourquoi l'intervenant estime que la proposition mérite à présent d'être pleinement soutenue.

*M. Pierre Jadoul (MR)* renvoie aux discussions qui ont déjà eu lieu et remercie les professeurs pour le travail accompli.

*M. Khalil Aouasti (PS)* salue le travail accompli par la commission et les académiques, tant sur le livre 7 que sur les autres. Les thèses n'étaient pas toujours partagées mais il était important d'assurer une cohérence entre les textes. Une codification n'est pas seulement un travail technique. Preuve en est que, même chez les académiques, les questions qui se posaient étaient aussi politiques, au sens noble du terme.

Le résultat est de grande qualité. Et on peut s'enorgueillir de pouvoir compter en Belgique sur des personnes qui ont le sens de l'État, qui sont prêtes à s'engager pendant des années et à titre gratuit.

Le membre formule un seul regret quant à la précipitation imposée dans cette dernière ligne droite. Il aurait aimé associer davantage l'ensemble du Parlement, comme on l'a fait pour d'autres livres. Il éprouve un peu le sentiment d'avoir été tenu à l'écart d'un processus qui a commencé il y a longtemps, avec des auditions, puis d'un seul coup une suspension et un travail en coulisses,

de werkzaamheden achter de schermen plaatsvonden, en tot slot een terugverwijzing naar de commissie met amendementen, onmiddellijk gevolgd door een stemming een week later.

Inhoudelijk hecht de PS-fractie veel belang aan het onderdeel consumentenbescherming. Het grootste deel van de codificatie vond plaats zonder inhoudelijke wijziging van de wetgeving, met daarnaast enkele verbeteringen op het gebied van rechtszekerheid en consumentenbescherming. De verlenging van de wettelijke garantietermijn met één jaar in geval van herstelling, die voortvloeit uit de Europese richtlijn inzake het recht op herstel, is voortaan in het Belgisch recht geïmplementeerd. Het lid is ermeê ingenomen dat de tekst de voornaamste bepalingen uit de geldende wetgeving inzake consumentenbescherming overneemt.

Sinds het begin staan de werkzaamheden betreffende de verschillende boeken in het teken van streven naar vereenvoudiging. Beoogd werd zo duidelijk en bevattelijk mogelijk te zijn, omdat de wetgeving niet alleen voor alle burgers is bedoeld, maar ook voor het bedrijfsleven en mogelijke buitenlandse investeerders. Zij moeten, wanneer ze het wetboek ter hand nemen, weten welk wettelijk stelsel van toepassing is, zonder dat ze handboeken met rechtspraak hoeven te raadplegen om te begrijpen hoe een artikel wordt uitgelegd op Belgisch grondgebied.

De tekst werd ook gestroomlijnd; er is getracht herhalingen te voorkomen en begrippen die als overbodig werden beschouwd weg te laten, de “conformiteit van het verkochte goed” bijvoorbeeld, waarvan de inhoud schommelde tussen objectieve en subjectieve conformiteit, terwijl het concept in werkelijkheid onbekend was in het Belgisch recht. Het valt dus nog te bezien wat de materiële gevolgen daarvan zullen zijn.

Zoals bij alle grote projecten is het wenselijk deze keer geen twee eeuwen te wachten om de balans op te maken en het werk opnieuw onder de loep te nemen. Op het gebied van het goederenrecht, dat in boek 3 wordt geregeld, brengt de rechtspraak thans reeds aspecten aan het licht waar de wetgever bij het opstellen van de teksten geen rekening mee had gehouden.

Derhalve is het raadzaam het hele proces met betrekking tot de opstelling van het Burgerlijk Wetboek (niet alleen van boek 7) voort te zetten. Men zou de oprichting van een follow-upcommissie kunnen overwegen, zoals voor het Strafwetboek, met daarin door elk van de commissies tot hervorming van de verschillende boeken aangestelde academici. Aan die commissie zouden dan kwesties kunnen worden voorgelegd en ze zou dan nagaan of de toepassing van de wetgeving strookt met de geest van de wet.

et enfin un retour en commission accompagné d'amendements, aussitôt suivi d'un vote une semaine plus tard.

Sur le fond, le groupe PS est très attaché au volet de la protection du consommateur. Dans ce cadre, l'essentiel de la codification s'est faite à droit constant, avec en plus quelques améliorations sur le plan de la sécurité juridique et de la protection du consommateur. L'extension du délai de garantie légale d'un an dans le cadre d'une réparation, qui découle de la directive européenne sur le droit à la réparation est maintenant mise en œuvre en droit belge. Le membre se réjouit que le texte reprenne l'essentiel des textes en vigueur en matière de protection du consommateur.

Depuis le début, les travaux relatifs aux différents livres sont guidés par un souci de simplification. On a essayé d'être le plus clair et le plus intelligible possible parce que le texte s'adresse à l'ensemble des citoyens, mais aussi au monde économique et aux investisseurs étrangers éventuels. Ceux-ci doivent, en ouvrant le code, savoir quel est le régime légal applicable, sans devoir consulter des précis de jurisprudence pour comprendre comment un article est interprété sur le territoire belge.

Le texte a également été allégé, on a tenté d'éviter les redondances, de supprimer des notions jugées inutiles, telles que, par exemple, la notion de conformité de la chose vendue qui variait entre conformité objective ou subjective alors que la notion était en réalité étrangère au droit belge. Il faudra donc voir quelles seront les incidences matérielles à l'avenir.

Comme dans toutes les grandes réalisations, il ne faudra pas attendre deux siècles pour faire des évaluations et remettre l'ouvrage sur le métier. Aujourd'hui, en matière de droit des biens régi par le livre 3, la jurisprudence met déjà à jour des éléments auxquels le législateur n'avait pas pensé lorsque les textes ont été rédigés.

Il conviendrait donc de mettre en continuation tout le processus de rédaction du code civil – et pas uniquement le livre 7. On pourrait imaginer de former une commission de suivi, à l'instar de la commission de suivi pour le code pénal, au sein de laquelle siégerait un académique mandaté par chacune des commissions de réforme des différents livres. Cette commission pourrait être saisie de demandes et vérifierait si l'application des textes est cohérente avec l'esprit de la loi.

Over een jaar zullen er wellicht nog geen cassatiearresten zijn, maar zullen in de geschillenbeslechting wel reeds de eerste gevolgen van de aangenomen teksten te zien zijn. Op grond daarvan zou tot een eerste evaluatie kunnen worden overgegaan.

De spreker roept er in ieder geval toe op het Burgerlijk Wetboek een blijvende dynamiek te geven, opdat het snel kan worden bijgewerkt en zo aansluit bij de economische en andere realiteiten, alsook bij de verwachtingen van de consumenten.

Voorts wijst de heer Aouasti erop dat een aanzienlijk deel van boek 7 over consumentenrechten betrekking heeft op personen die geen professionals zijn en die vaak niet op de hoogte zijn van hun rechten. Het zou dan ook zinvol zijn de FOD Justitie of de FOD Economie te belasten met een communicatiecampagne over de inwerkingtreding van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij duidelijk wordt uitgelegd welke nieuwe rechten en procedurele waarborgen in dat boek zijn opgenomen. De inhoud moet daarbij zo didactisch en pedagogisch mogelijk worden voorgesteld.

Het valt te hopen dat ontwikkelingen rond de wet-Breyne waarnaar iedereen uitkijkt, er snel komen, ook al zal het, afgaande op de moeilijkheden die nu al werden ondervonden om een bepaald evenwicht te vinden, ongetwijfeld lastig zijn om dat evenwicht voor de wet-Breyne te vinden.

Tot besluit stelt de heer Aouasti dat de PS-fractie dit wetsvoorstel tot verwerking van boek 7 in het Burgerlijk Wetboek zal steunen. Hij vraagt wel er via mijlpalen voor te zorgen dat de tenuitvoerlegging doeltreffend verloopt en dat zoveel mogelijk betrokkenen passende voorlichting krijgen.

*Mevrouw Aurore Tourneur (Les Engagés)* meldt dat alle opmerkingen van haar fractie al werden geformuleerd en dat ze, net als haar collega's, de academici wil feliciteren met het geleverde inhoudelijke werk en met hun scherp ontwikkelde burgerzin.

*De heer Steven Matheï (cd&v)* wenst namens zijn fractie de constructieve samenwerking met de experts en de professoren te vermelden, en betuigt zijn uitdrukkelijke dank voor hun omvangrijke bijdrage aan de werkzaamheden. De opmerkingen van de praktijkjuristen die dagelijks met deze materie bezig zijn en die aan bod kwamen tijdens de hoorzittingen waren bijzonder nuttig. De amendementen die hieruit zijn voortgevloeid (zie DOC 56 0743/003), bieden een adequaat antwoord op deze praktijkbehoeften. Dit proces resulteert in een breed gedragen geheel van artikelen die een grote impact

Dans un an, il sera certes trop tôt pour disposer d'arrêts de cassation mais on verrait déjà les premiers effets des textes adoptés en matière de contentieux. On pourrait donc se livrer à une première évaluation.

L'intervenant plaide en tout cas pour insuffler au Code civil une dynamique permanente, afin qu'il puisse être actualisé rapidement, qu'il corresponde ainsi aux réalités économiques ou autres et aux attentes des consommateurs.

Par ailleurs, M. Aouasti rappelle que tout un volet du livre 7 concernant le droit des consommateurs touche des non-professionnels qui n'ont souvent pas la possibilité d'identifier leurs droits. C'est pourquoi il serait pertinent de demander au SPF Justice ou au SPF Économie de mener une campagne de communication sur l'entrée en vigueur du Livre 7 du Code civil en explicitant ce que ce Livre comporte comme nouveaux droits ou comme garanties procédurales. Il faudrait faire en sorte que cela soit présenté de la manière la plus didactique, la plus pédagogique possible.

On peut espérer qu'il y aura rapidement des évolutions concernant la loi Breyne car elles sont unanimement attendues, même si, au regard des difficultés déjà rencontrées ici pour arriver à certains équilibres, il sera sans doute compliqué d'arriver à un équilibre sur la loi Breyne.

En conclusion, le groupe PS soutiendra cette proposition de loi qui intègre le livre 7 au Code civil, tout en demandant de mettre en place des jalons pour s'assurer que tout cela puisse se faire de manière effective et pédagogique pour le plus grand nombre.

*Mme Aurore Tourneur (Les Engagés)* déclare que toutes les remarques des Engagés ont déjà été formulées et qu'elle souhaite simplement, à l'instar de ses collègues, féliciter les académiques pour le travail de fond réalisé et pour le sens aigu de l'État qui les anime et dont on ne peut que se réjouir.

*M. Steven Matheï (cd&v)* souhaite, au nom de son groupe, saluer la collaboration constructive avec les experts et les professeurs, et leur exprime ses sincères remerciements pour leur vaste contribution à ces travaux. Les observations formulées par les praticiens du droit qui appliquent cette matière au quotidien au cours des auditions se sont révélées particulièrement utiles. Les amendements qui en ont découlé (voir DOC 56 0743/003) tendant à répondre adéquatement à ces besoins rencontrés dans la pratique. Ce processus a abouti à la formulation d'un ensemble d'articles largement soutenus

hebben en die de komende decennia het juridische kader zullen vormen.

*De heer Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen)* betuigt zijn oprechte waardering voor de werkzaamheden van de experts. Hij erkent de complexiteit van deze oefening, waarbij uiteenlopende belangengroepen diverse adviezen hebben geformuleerd, terwijl men de algemene krijtlijnen en het algemeen belang prioritair in acht diende te nemen. Voorts spreekt hij zijn dank uit voor de grote openheid die de experts aan de dag legden waarbij zij openstonden voor kritische bemerkingen van andere academici en externe actoren.

Wat de tijdsduur van het proces betreft, sluit de spreker zich aan bij de opmerkingen van de heer Aouasti. Voor de oppositie leek het wetgevingsproces tijdelijk stil te liggen, al erkent hij dat er achter de schermen intensief is gewerkt. Hoewel hij de uiteindelijke presentatie als bijzonder overzichtelijk en helder kwalificeert, merkt hij op dat er bijzonder snel werd overgegaan tot de indiening van de amendementen.

Voorts steunt de spreker de suggestie van de heer Aouasti omtrent de communicatie naar het brede publiek. Aangezien een aanzienlijk deel van de bepalingen rechtstreeks raakt aan de rechtspositie van de consument en de burger, volstaat de loutere publicatie in het *Belgisch Staatsblad* niet om de samenleving te informeren over de wijzigingen bij een koopovereenkomst. Het is bijgevolg essentieel om deze complexe materie op een bevattelijke en toegankelijke wijze over te brengen.

De spreker wijst er voorts op dat deze hervorming niet enkel voor pas afgestudeerden en zittende studenten een hernieuwde studie-inspanning vereist, maar dat ook praktijkjuristen zich integraal in dit nieuwe boek moeten inwerken. Voor de consument in het bijzonder vormt deze wijziging een fundamentele uitdaging. De spreker concludeert dat de herziene bepalingen die betrekking hebben op de consumentenbescherming een significante vooruitgang betekenen, hetgeen zijn fractie positief vindt.

*Mevrouw Katja Gabriëls (Anders.)* sluit zich aan bij de eerdere vaststellingen en kwalificeert de totstandkoming van het voorliggende voorstel als een werk van lange adem dat getuigt van een hoogwaardige juridische kwaliteit. Zij bedankt de experts die de teksten hebben opgesteld. Zij benadrukt dat het wetsvoorstel geenszins een louter technische oefening vormt; het normeert immers het dagelijkse rechtsverkeer van burgers, ondernemingen, zelfstandigen, huurders, kopers, dienstverleners en opdrachtgevers. Haar fractie beoordeelt de tekst positief en ondersteunt de geformuleerde doelstellingen integraal.

qui auront un impact considérable et qui façonneront le cadre juridique au cours des décennies d'années à venir.

*M. Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen)* témoigne sa sincère reconnaissance pour les travaux des experts. Il reconnaît la complexité de cet exercice, au cours duquel divers groupes d'intérêts ont formulé divers avis, alors qu'il fallait prioritairement prendre en compte les grandes lignes et l'intérêt général. Il exprime en outre sa gratitude pour la grande ouverture d'esprit dont ont fait preuve les experts, qui se sont montrés réceptifs aux critiques émises par d'autres universitaires et par les acteurs externes.

En ce qui concerne la durée de ce processus, l'intervenant se joint aux observations de M. Aouasti. Les partis de l'opposition ont eu l'impression que le processus législatif était temporairement au point mort, mais l'intervenant reconnaît que le travail était intense en coulisses. Il qualifie la présentation finale de particulièrement claire et concise, mais fait observer que les amendements ont été présentés d'une manière particulièrement rapide.

L'intervenant soutient en outre la suggestion de M. Aouasti concernant la communication à l'intention du grand public. Dès lors qu'un nombre considérable de dispositions concernent directement le statut juridique du consommateur et du citoyen, la simple publication au *Moniteur belge* ne suffira pas pour informer la société des modifications apportées au contrat de vente. Il apparaît dès lors essentiel de présenter cette matière complexe d'une manière intelligible et accessible.

L'intervenant souligne ensuite que cette réforme nécessitera certes un effort d'étude renouvelé de la part des jeunes diplômés et des étudiants actuels, mais que les juristes praticiens devront également se familiariser pleinement avec ce nouveau livre. Pour le consommateur en particulier, cette modification constituera un défi majeur. L'intervenant conclut en indiquant que les dispositions révisées sur la protection du consommateur marqueront une avancée significative, et que son groupe les accueille favorablement.

*Mme Katja Gabriëls (Anders.)* se joint aux constatations précédentes et ajoute que l'élaboration de la proposition à l'examen a été un travail de longue haleine et d'une grande qualité juridique. Elle remercie les experts qui ont rédigé les textes, et souligne que la proposition de loi ne constitue nullement un simple exercice technique. Ce texte régira en effet les relations juridiques quotidiennes des citoyens, des entreprises, des travailleurs indépendants, des locataires, des acheteurs, des prestataires de services et des clients. Le groupe de l'intervenante accueille favorablement le texte à l'examen et soutient intégralement les objectifs qu'il formule.

De spreekster herinnert eraan dat haar fractie tijdens de vorige legislatuur het initiële voorstel reeds mede heeft ondertekend en ingediend, in nauwe samenwerking met de toenmalige minister van Justitie, de heer Koen Geens. Zij merkt op dat de aanpassing van een dergelijk boek veel tijd vergt. Aangezien het bijzondere contractrecht nog in belangrijke mate steunt op het oude Burgerlijk Wetboek, vertrekt het voorstel terecht vanuit de noodzaak tot modernisering en vereenvoudiging. Voor Anders. is het belangrijk dat de hervorming niet breekt met de Belgische rechtstraditie, maar orde schept in een regelgeving die doorheen de decennia een hoge graad van complexiteit heeft bereikt. Deze systematisering komt de rechtszekerheid ten goede voor zowel juristen als voor de actoren op het terrein.

De tweede reden voor het positieve standpunt van haar fractie betreft de aansluiting bij de rechtspraak. In de toelichting wordt expliciet vermeld dat de tekst niet alleen voortbouwt op de werkzaamheden van de Commissie tot hervorming van het overeenkomstrecht, maar dat de opstellers eveneens de resultaten van de publieke consultatie hebben geïntegreerd. Deze consultatie bracht de bezorgdheden en adviezen samen van de advocatuur, het notariaat, de magistratuur, de rechtsfaculteiten en diverse beroepsfederaties. Kortom, de hervorming is omvangrijk maar noodzakelijk en zorgt voor modernisering, coherentie en een betere aansluiting bij de maatschappelijke en economische verhoudingen van vandaag. Daarom zal zij de tekst alsook de amendementen steunen.

Vervolgens wijst mevrouw Gabriëls erop dat zij amendement nr. 76 (DOC 76 0743/004) als subamendement op amendement nr. 3 heeft ingediend. Het subamendement heeft tot doel om artikel 7.2.2 van het voorgestelde boek 7 duidelijker en juridisch werkbaarder te maken, onder meer om rekening te houden met de bezorgdheden van de bouwsector die tijdens de hoorzitting werden geuit. Hoewel de experts tijdens de hoorzittingen van de voorgaande week aangaven dat een dergelijke amendering niet strikt noodzakelijk was, vraagt de spreekster aandacht voor de argumenten van de betrokken sector. De aanleiding voor dit subamendement vormt het advies van de Raad van State van 22 mei 2025. Deze wees er destijds op dat de huidige tekst aanleiding kan geven tot interpretatiegeschillen, inzonderheid bij overeenkomsten die elementen van zowel koop als aanneming combineren. De realiteit van complexe bouwprojecten laat zich immers niet steeds reduceren tot een binaire opdeling tussen een koopcontract enerzijds en een aannemings- of dienstencontract anderzijds. Daarom stelt de spreekster voor om in paragraaf 2 van artikel 7.2.2 de woorden “een koop” te vervangen door de woorden “een gemengd contract”. Vanuit een juridisch oogpunt is deze kwalificatie juist.

L'intervenante rappelle que son groupe avait cosigné la proposition initiale et était l'un de ses co-auteurs sous la législature précédente, en étroite collaboration avec M. Koen Geens, qui était alors ministre de la Justice. Elle fait observer que la modification d'un Livre de cette ampleur prend beaucoup de temps. Étant donné que le droit des contrats spéciaux repose encore largement sur l'ancien Code civil, la proposition à l'examen se fonde à juste titre sur la nécessité d'une modernisation et d'une simplification. Selon le groupe Anders., il est essentiel que la réforme ne rompe pas avec la tradition juridique belge, mais mette de l'ordre dans une réglementation qui a atteint un degré élevé de complexité au fil des décennies passées. Cette systématisation favorisera la sécurité juridique tant pour les juristes que pour les acteurs de terrain.

La deuxième raison de l'accueil favorable du groupe de l'intervenante concerne l'adéquation avec la pratique juridique. Ses développements indiquent explicitement que ce texte s'appuie sur les travaux de la Commission de réforme du droit des contrats, mais que les auteurs ont également intégré les résultats de la consultation publique, cette consultation ayant permis de rassembler les préoccupations et les avis du barreau, du notariat, de la magistrature, des facultés de droit et de diverses fédérations professionnelles. En résumé, la réforme à l'examen est vaste mais nécessaire et elle garantira la modernisation, la cohérence et une plus grande adéquation avec les réalités sociétales et économiques actuelles. C'est pourquoi le groupe de l'intervenante soutiendra le texte et les amendements à l'examen.

Mme Gabriëls signale ensuite qu'elle a présenté l'amendement n° 76 (DOC 56 0743/004) en tant que sous-amendement à l'amendement n° 3. Ce sous-amendement tend à clarifier l'article 7.2.2 du Livre 7 proposé et à renforcer son applicabilité juridique, notamment afin de tenir compte des préoccupations du secteur de la construction qui ont été exprimées lors de l'audition. Bien que les experts aient indiqué lors des auditions de la semaine dernière qu'un tel amendement n'était pas strictement nécessaire, l'intervenante demande que l'on prête attention aux arguments du secteur concerné. Ce sous-amendement a été présenté à la suite de l'avis rendu par le Conseil d'État le 28 avril 2025. Celui-ci avait signalé à l'époque que le texte actuel pouvait donner lieu à des litiges d'interprétation, notamment dans le cas de contrats combinant des éléments relevant à la fois de la vente et du contrat d'entreprise. La réalité des projets de construction complexes ne peut en effet pas toujours être réduite à une distinction binaire entre un contrat de vente, d'une part, et un contrat d'entreprise ou de service, d'autre part. C'est pourquoi l'intervenante propose de remplacer, dans le paragraphe 2 de l'article 7.2.2, les mots “une vente” par les mots “un contrat mixte”.

Wanneer partijen de overdracht van een grond, een zakelijk gebruiksrecht of een gebouw combineren met een verbintenis tot het oprichten, renoveren of afbreken van een bouwwerk gaat het in werkelijkheid immers om gemengde contracten. Een dergelijk gemengd contract wordt in principe onderworpen aan de regels die gelden voor de hoofdzaak van de overeenkomst, tenzij de partijen het anders overeenkomen of tenzij bepalingen van dwingend recht dit niet toelaten. Deze benadering sluit rechtstreeks aan bij artikel 5.67 van het Burgerlijk Wetboek en de klassieke contractenrechtelijke rechtsleer omtrent gemengde contracten, waarbij men opteert voor de absorptiemethode: het overheersende contracttype bepaalt het toepasselijke rechtsregime.

Een tweede knelpunt situeert zich in paragraaf 3 van ditzelfde artikel, aangaande de aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende gebreken. De voorgestelde tekst beoogt te vermijden dat de traditionele tienjarige aansprakelijkheid, die rust op aannemers, architecten en andere bouwprofessionals, zonder meer wordt uitgebreid naar alle verkopers. De spreekster waarschuwt dat de huidige bewoording die uitbreiding wel degelijk teweegbrengt, hetgeen een fundamentele breuk met het bestaande recht zou betekenen. Een verkoper is immers niet noodzakelijk een aannemer; een particulier die zijn woning verkoopt, mag men niet automatisch aansprakelijk stellen voor stabiliteitsproblemen waarvan hij geen kennis had en waarvoor hij niet als bouwprofessional is opgetreden. Wanneer men het contract kwalificeert als een koop, behoudt de koper uiteraard de mogelijkheid om de betrokken opdrachtnemers gerechtelijk te vervolgen op grond van artikel 7.4.57.

Het subamendement beoogt bijgevolg drie zaken. Ten eerste komt het tegemoet aan de opmerkingen van de Raad van State betreffende het gemengde contract. Ten tweede verhoogt het de rechtszekerheid door het toepasselijke regime te koppelen aan de hoofdzaak van de overeenkomst. Ten derde wordt het evenwicht bewaard binnen het bestaande aansprakelijkheidsrecht door de tienjarige aansprakelijkheid te richten op de bouwprofessionals, zonder de gewone verkoper bloot te stellen aan een risicoaansprakelijkheid.

*De heer Steven Matheï (cd&v)* reageert op amendement nr. 76 en schetst de totstandkoming van de voorliggende bepaling. Hij verduidelijkt dat de oorspronkelijke tekst, in functie van het advies van de Raad van State, aan een grondige herziening is onderworpen. Er werd een alternatieve tekst opgesteld, die naderhand via amendement nr. 3 in het voorstel is geïntegreerd. Met deze aanpassing komt men tegemoet aan de opmerkingen van de Raad van State.

D'un point de vue juridique, cette qualification est plus juste. Lorsque les parties combinent le transfert d'un terrain, d'un droit réel d'usage ou d'un immeuble à une obligation de construire, de rénover ou de démolir un ouvrage immobilier, il s'agit en effet de contrats mixtes. Ces contrats mixtes sont en principe soumis aux règles applicables à l'élément principal du contrat, sauf si les parties en conviennent autrement ou si des dispositions de droit impératif ne le permettent pas. Cette approche s'inscrit dans le droit fil de l'article 5.67 du Code civil et de la doctrine classique du droit des contrats relative aux contrats mixtes, consistant à opter pour la méthode de l'absorption, dans le cadre de laquelle le type de contrat dominant détermine le régime juridique applicable.

Un deuxième point problématique se situe dans le paragraphe 3 de ce même article, concernant la responsabilité pour les défauts menaçant la stabilité. Le texte proposé vise à éviter que la responsabilité décennale traditionnelle qui incombe aux entrepreneurs, aux architectes et aux autres professionnels de la construction ne soit tout simplement étendue à tous les vendeurs. L'intervenante met en garde contre le fait que la formulation actuelle induit bel et bien cette extension, ce qui constituerait une rupture fondamentale avec le droit existant. Un vendeur n'est en effet pas nécessairement un entrepreneur; un particulier qui vend son logement ne peut pas être tenu automatiquement responsable des problèmes de stabilité dont il n'avait pas connaissance et concernant lesquels il n'est pas intervenu en tant que professionnel du bâtiment. Lorsque le contrat est qualifié de vente, il va de soi que l'acheteur conserve la possibilité de poursuivre en justice les prestataires concernés sur la base de l'article 7.4.57.

C'est pourquoi le sous-amendement tend à poursuivre trois objectifs. Premièrement, il répond aux observations du Conseil d'État concernant le contrat mixte. Deuxièmement, il renforce la sécurité juridique en liant le régime applicable à l'objet principal du contrat. Troisièmement, il préserve l'équilibre au sein du droit de la responsabilité existant en faisant peser la responsabilité décennale sur les professionnels de la construction, sans exposer le simple vendeur à une responsabilité objective.

*M. Steven Matheï (cd&v)* réagit à l'amendement n° 76, et décrit brièvement la genèse de la disposition visée. Il indique que le texte initial a été profondément remanié à la lumière de l'avis du Conseil d'État et qu'un texte alternatif a été rédigé, puis inséré dans la proposition par l'amendement n° 3 pour donner suite aux observations du Conseil d'État.

Men heeft er doelbewust voor gekozen om niet terug te grijpen naar het gemengde contract. De huidige redactie van het artikel is immers zodanig geformuleerd dat er een strikte binaire afbakening bestaat tussen een dienst enerzijds en een koop anderzijds. Volgens de doctrine van de betrokken experts leidt de invoering van het gemengde contract in deze context immers tot aanzienlijke interpretatiemoelijkheden in de rechtspraak. In navolging van dit advies acht de spreker het dan ook niet opportuun om het voorliggende subamendement goed te keuren, aangezien dit de herinstructie van deze gemengde contracten teweeg zou brengen.

*De heer Christoph D'Haese (N-VA)* wenst vooreerst te reageren op amendement nr. 76. Hij herinnert de commissie eraan dat hij de problematiek reeds de voorgaande week aan de orde heeft gesteld, naar aanleiding van een nauwgezette lezing van het advies van Embuild waarop het amendement steunt. In dit kader acht de spreker drie zaken van belang.

Ten eerste sluit hij zich aan bij de terechte vaststelling van de heer Matheï, dat de Raad van State weliswaar opmerkingen heeft geformuleerd, maar dat het voorliggende amendement nr. 3 hieraan reeds op adequate wijze tegemoetkomt. Ten tweede wijst de spreker erop dat het subamendement uitsluitend aanleunt bij de absorptiemethode om de complexiteit te beheersen. De rechtspraak hanteert evenwel ook andere methoden, waaronder de cumulatieve of combinatiemethode en de *sui generis*-methode. Juist om de hiermee gepaard gaande onduidelijkheid te vermijden, is artikel 7.2.2 opgesteld in zijn huidige vorm. Ten derde kwalificeert de spreker de bezorgdheid omtrent de tienjarige aansprakelijkheid als ongegrond. De experts hebben dit argument reeds ontkracht door te wijzen op het feit dat een exoneration onder paragraaf 3 van het herziene artikel 7.2.2 onmogelijk is. De spreker concludeert dat het subamendement nr. 76 feitelijk zonder voorwerp is, aangezien de opgeworpen bezorgdheden reeds ondervangen zijn, zij het wellicht impliciet.

Inzake zijn tweede opmerking sluit de spreker zich aan bij de verklaringen van de heren Auasti en Van Hecke omtrent de draagwijdte van dit voorstel. Op burgerrechtelijk vlak betreft het een belangrijke hervorming, die niet onderdoet voor de hervormingen in het strafrecht. Juist vanwege dit grote belang is in een overgangstermijn van één jaar voorzien, en dient er ook breed over gecommuniceerd te worden.

De heer D'Haese formuleert in dit verband een uitnodiging aan de commissieleden om een parlementaire conferentie te organiseren over deze hervorming. Een dergelijk initiatief biedt de mogelijkheid om te verifiëren of de vooropgestelde doelstellingen – zijnde de

Les auteurs ont délibérément choisi de ne pas revenir au contrat mixte. En effet, la formulation actuelle de l'article prévoit une distinction binaire entre, d'une part, un service et, d'autre part, une vente. Conformément à la doctrine des experts concernés, l'introduction du contrat mixte dans ce domaine entraînerait en effet de grandes difficultés d'interprétation dans la pratique juridique. Compte tenu de cet avis, l'intervenant estime qu'il ne serait pas judicieux d'adopter le sous-amendement à l'examen, dès lors que celui-ci entraînerait la réintroduction de ces contrats mixtes.

*M. Christoph D'Haese (N-VA)* réagit d'abord à l'amendement n° 76. Il rappelle à la commission qu'il avait déjà évoqué la problématique visée au cours de la semaine précédente, après avoir lu attentivement l'avis d'Embuild sur lequel s'appuie l'amendement. À cet égard, l'intervenant attire l'attention sur trois points.

Premièrement, il se joint au constat pertinent de M. Matheï indiquant que le Conseil d'État a bien formulé des observations, mais que l'amendement n° 3 à l'examen y donne déjà adéquatement suite. Deuxièmement, l'intervenant indique que le sous-amendement à l'examen s'appuie exclusivement sur la méthode d'absorption pour maîtriser la complexité, bien que la jurisprudence évoque également d'autres méthodes, notamment la méthode de cumul ou de combinaison et la méthode *sui generis*. C'est précisément pour éviter l'ambiguïté qui en découle que l'article 7.2.2 a été rédigé sous sa forme actuelle. Troisièmement, le membre estime que les inquiétudes concernant la responsabilité décennale ne sont pas fondées. Les experts ont déjà réfuté cet argument en soulignant qu'une exonération au titre du paragraphe 3 de l'article 7.2.2 révisé serait impossible. L'intervenant conclut en indiquant que le sous-amendement n° 76 est en fait sans objet, puisque les préoccupations qu'il mentionne ont déjà été prises en compte, fût-ce peut-être de manière implicite.

L'intervenant se joint ensuite aux déclarations de MM. Auasti et Van Hecke concernant la portée de la proposition à l'examen. Sur le plan du droit civil, il s'agit d'une réforme aussi importante que celles du droit pénal. C'est précisément en raison de cette importance majeure qu'une période transitoire d'un an a été prévue et qu'il convient également de communiquer largement à ce sujet.

À cet égard, M. D'Haese invite les membres de la commission à organiser une conférence parlementaire sur la réforme à l'examen. Cette initiative permettrait de vérifier si les objectifs fixés – à savoir la cohérence, la restructuration, l'intégration adéquate et la simplification

coherentie, de herstructurering, de correcte integratie en de vereenvoudiging ten behoeve van de rechtspraak – daadwerkelijk worden gerealiseerd. Hij verwacht dat men zich tijdens de transitieperiode intensief over de nieuwe bepalingen zal buigen, hetgeen ongetwijfeld tot bijkomende inzichten zal leiden. Mocht de praktijk alsnog lacunes aan het licht brengen, dan behoudt de wetgever de mogelijkheid om tot gerichte bijsturingen over te gaan. De spreker handhaaft evenwel het standpunt dat de prioriteit thans moet liggen bij een degelijk communicatietraject dat zowel de juridische professionals als de consumenten wegwijs maakt in dit nieuwe juridische landschap.

*Mevrouw Katja Gabriëls (Anders.)* erkent dat de meerderheid reeds verschillende aanpassingen in het voorstel heeft aangebracht. Desondanks benadrukt zij dat de ongerustheid binnen de betrokken sector onverminderd blijft voortbestaan. Deze bezorgdheid stoelt op potentiële interpretatiegeschillen en op de concrete toepassing van de diverse artikelen in de toekomst. Zij wijst er in dit verband op dat de uiteenzetting omtrent de verschillende interpretatiemethoden – waarnaar zojuist werd verwezen – reeds is opgenomen in de schriftelijke verantwoording van het subamendement.

De spreekster verduidelijkt tot slot dat deze discussie geen afbreuk doet aan het feit dat haar fractie dit uitstekende wetgevingswerk in zijn globaliteit ondersteunt. Zij concludeert dat de rechtspraak de komende jaren zal moeten uitwijzen hoe de toepassing van dit specifieke artikel zich zal voltrekken.

*De heer Ismaël Nuino (Les Engagés)* drukt ter afsluiting nogmaals zijn dank uit voor het zeer kwaliteitsvolle werk. De commissie mag zich gelukkig prijzen dat ze heeft mogen samenwerken met mensen met een dergelijke burgerzin.

Afgezien van enkele reeds vermelde opmerkingen was de werkmethode volgens hem optimaal. De betrokken actoren werden gehoord, de parlementaire werkzaamheden kregen inhoud en er kon een boek met een maximale praktische uitvoerbaarheid tot stand komen. Ook de heer Nuino vindt een ruime communicatie over de inwerkingtreding van boek 7 en de andere boeken noodzakelijk. Dat werk is zeker voor de regering, maar ook voor elk parlamentslid weggelegd.

au service de la pratique juridique – ont effectivement été atteints. Il s'attend à ce que les nouvelles dispositions fassent l'objet d'un examen approfondi pendant la période de transition, et pense qu'il sera certainement source d'enseignements complémentaires. Si la pratique révèle des lacunes, le législateur pourra toujours procéder à des ajustements ciblés. L'intervenant demeure toutefois convaincu que la priorité doit désormais être accordée à l'élaboration d'une communication solide qui permette aussi bien aux professionnels du droit qu'aux consommateurs d'y voir plus clair dans ce nouveau paysage juridique.

*Mme Katja Gabriëls (Anders.)* reconnaît que la majorité a déjà apporté plusieurs modifications à la proposition. Elle souligne néanmoins que les inquiétudes persistent au sein du secteur visé. Ces inquiétudes sont nourries par l'éventualité de conflits d'interprétation et par la question de l'application concrète des différents articles à l'avenir. Elle souligne à cet égard que la présentation des différentes méthodes d'interprétation qu'elle vient d'évoquer figure déjà dans la justification de son sous-amendement.

L'intervenante conclut en précisant que cette discussion n'enlève rien au fait que son groupe soutient cet excellent travail législatif dans son ensemble. Elle ajoute que la pratique juridique devra indiquer, dans les années à venir, comment cet article spécifique sera appliqué.

*M. Ismaël Nuino (Les Engagés)* conclut en remerciant une fois de plus pour le travail de très grande qualité qui a été accompli. La commission peut se réjouir de la chance qu'elle a eue de travailler avec des personnes qui ont un tel sens de l'État.

Sous réserve de quelques remarques qui ont été faites, l'intervenant est d'avis que la méthode de travail était optimale. Elle a permis d'entendre les acteurs concernés, d'étoffer les travaux parlementaires et d'aboutir un livre qui devrait être le plus opérationnel possible. Lui aussi estime nécessaire de communiquer largement sur l'entrée en vigueur du livre 7 ainsi que sur les autres. Ce travail doit certainement être fait par le gouvernement, mais il appartient aussi à chacun des députés.

#### IV. — ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING EN STEMMINGEN

##### HOOFDSTUK 1

##### Inleidende bepaling

##### Artikel 1

Dit artikel bevat de grondwettelijke bevoegdheidsgrondslag.

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 1 wordt eenparig aangenomen.

##### HOOFDSTUK 2

##### Inhoud van boek 7 “Bijzondere contracten” van het Burgerlijk Wetboek

##### Art. 2

##### BOEK 7

##### BIJZONDERE CONTRACTEN

##### TITEL 1

##### *Statuut en definities*

Teneinde de woorden “en definities” weg te laten, dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 2* in (DOC 56 0743/003).

Amendement nr. 2 wordt eenparig aangenomen.

##### Art. 7.1.1. Aanvullend recht

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.1.1 wordt eenparig aangenomen.

##### Art. 7.1.2. Definities

Omwille van de coherentie dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 1* in tot weglating van het artikel (DOC 56 0743/003). De hoofdindieners verwijst naar de schriftelijke toelichting van zijn amendement.

Amendement nr. 1 tot opheffing van artikel 7.1.2 wordt eenparig aangenomen.

#### IV. — DISCUSSION DES ARTICLES ET VOTES

##### CHAPITRE 1<sup>ER</sup>

##### Disposition introductive

##### Article 1<sup>er</sup>

Cet article fixe le fondement constitutionnel de la compétence.

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 1<sup>er</sup> est adopté à l'unanimité.

##### CHAPITRE 2

##### Contenu du Livre 7 “Les contrats spéciaux” du Code civil

##### Art. 2

##### LIVRE 7

##### LES CONTRATS SPÉCIAUX

##### TITRE 1<sup>ER</sup>

##### *Statut et définitions*

*M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 2* (DOC 56 0743/003) tendant à supprimer les mots “et définitions”.

L'amendement n° 2 est adopté à l'unanimité.

##### Art. 7.1.1. Droit supplétif

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 7.1.1 est adopté à l'unanimité.

##### Art. 7.1.2. Définitions

*M. Steven Matheï et consorts* présentent, par souci de cohérence, l'*amendement n° 1* (DOC 56 0743/003) tendant à supprimer l'article à l'examen. L'auteur principal renvoie à la justification de son amendement.

L'amendement n° 1 tendant à supprimer l'article 7.1.2 est adopté à l'unanimité.

## TITEL 2

*Koop en ruil*

## ONDERTITEL 1

*Definities en toepassingsgebied*

## Art. 7.2.1. Koop

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.2.1 wordt eenparig aangenomen.

## Art. 7.2.2. Kwalificatie: koop of dienstencontract

Ter vervanging van het voorgestelde artikel dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 3* in dat de toepassing van het artikel verder verduidelijkt (DOC 56 0743/003). Hij overloopt de schriftelijke toelichting van zijn amendement.

*Mevrouw Katja Gabriëls (Anders)* dient, als subamendement op amendement nr. 3, amendement nr. 76 (DOC 56 0743/004) in tot vervanging, in paragraaf 2, van de woorden "een koop" door "een gemengd contract", tot aanvulling van paragraaf 2 met een lid en tot vervanging van paragraaf 3. De indienstzetter zet uiteen dat de wijzigingen in paragraaf 2 beogen om beter tegemoet te komen aan de opmerkingen van de Raad van State en dat de wijziging van paragraaf 3 beoogt om het huidige recht inzake de aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende gebreken te handhaven, aangezien er geen goede reden is om dit te wijzigen.

Amendement nr. 76 wordt verworpen met 11 stemmen tegen 1.

Amendement nr. 3 en het aldus geamendeerde artikel 7.2.2 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

## Art. 7.2.3. Ruil

Tegemoetkomend aan het advies van de Raad van State dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 4* in (DOC 56 0743/003).

Amendement nr. 4 en het aldus geamendeerde artikel 7.2.3 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

## TITRE 2

*Vente et échange*SOUS-TITRE 1<sup>ER</sup>*Définitions et champ d'application*

## Art. 7.2.1. Vente

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 7.2.1 est adopté à l'unanimité.

## Art. 7.2.2. Qualification: vente ou contrat de service

En remplacement de l'article proposé, *M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 3*, qui tend à clarifier l'application de l'article (DOC 56 0743/003). L'auteur parcourt la justification écrite de son amendement.

*Mme Katja Gabriëls (Anders.)* présente, comme sous-amendement à l'amendement n° 3, l'*amendement n° 76* (DOC 56 0743/004) tendant à remplacer, dans le § 2, les mots "une vente" par les mots "un contrat mixte", à compléter le § 2 par un alinéa et à remplacer le § 3. L'auteure explique que les modifications apportées au § 2 visent à mieux tenir compte des observations du Conseil d'État et que la modification du § 3 vise à maintenir le droit actuel concernant la responsabilité pour les défauts menaçant la stabilité, dès lors qu'il n'existe aucune bonne raison de le modifier.

L'amendement n° 76 est rejeté par 11 voix contre une.

L'amendement n° 3 et l'article 7.2.2, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

## Art. 7.2.3. Échange

*M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 4* (DOC 56 0743/003), qui tend à répondre à l'avis du Conseil d'État.

L'amendement n° 4 et l'article 7.2.3, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

## ONDERTITEL 2

*Geldigheidsvereisten*

## HOOFDSTUK 1

**Bekwaamheid**

Art. 7.2.4. Ministeriële en openbare ambtenaren

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.2.4 wordt eenparig aangenomen.

Art. 7.2.5. Betwiste rechten

Teneinde onder meer een technische fout te corrigeren, nu de specifieke situatie voor de advocaten, de gerechtsdeurwaarders, de kandidaat-gerechtsdeurwaarders, de notarissen en de kandidaat-notarissen effectief wordt geregeld in artikel 7.2.5, derde lid, dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 5* in (DOC 56 0743/003). De hoofdindieners geeft lezing van de schriftelijke toelichting van zijn amendement.

Amendement nr. 5 en het aldus geamendeerde artikel 7.2.5 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

## HOOFDSTUK 2

**Benadeling bij de verkoop van een onroerend goed**

Art. 7.2.6 tot 7.2.10

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.2.6 tot 7.2.10 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

## ONDERTITEL 3

*Modaliteiten van de koop*

Art. 7.2.11 en 7.2.12

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.2.11 en 7.2.12 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

## SOUS-TITRE 2

*Conditions de validité*CHAPITRE 1<sup>ER</sup>**Capacité**

Art. 7.2.4. Officiers ministériels et publics

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 7.2.4 est adopté à l'unanimité.

Art. 7.2.5. Droits litigieux

*M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 5* (DOC 56 0743/003), qui tend, entre autres, à corriger une erreur technique, dès lors que la situation spécifique des avocats, huissiers, candidats-huissiers, notaires et candidats-notaires est effectivement réglée à l'article 7.2.5, alinéa 3. L'auteur principal donne lecture de la justification écrite de l'amendement.

L'amendement n° 5 et l'article 7.2.5, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

## CHAPITRE 2

**Lésion dans la vente d'immeuble**

Art. 7.2.6 à 7.2.10

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.2.6 à 7.2.10 sont successivement adoptés à l'unanimité.

## SOUS-TITRE 3

*Modalités de la vente*

Art. 7.2.11 et 7.2.12

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.2.11 et 7.2.12 sont successivement adoptés à l'unanimité.

## ONDERTITEL 4

*Verbintenissen van de koper*

Art. 7.2.13 tot 7.2.16

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.2.13 tot 7.2.16 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

## ONDERTITEL 5

*Verbintenissen van de verkoper*

## HOOFDSTUK 1

**Inleidende bepaling**

Art. 7.2.17. Opsomming

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.2.17 wordt eenparig aangenomen.

## HOOFDSTUK 2

**Eigendomsoverdracht en risico-overgang**

Art. 7.2.18. Eigendomsoverdracht

Teneinde de uitsluiting van de samenloop van de nietigheid en de ontbinding bij de verkoop van andermans goed te verduidelijken, dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 6* in (DOC 56 0743/003). De hoofddiener haalt de schriftelijke toelichting van zijn amendement aan.

Amendement nr. 6 en het aldus geamendeerde artikel 7.2.18 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

Art. 7.2.19. Risico-overgang

*De heer Steven Matheï c.s.* dient *amendement nr. 7* in tot invoeging van een nieuw lid tussen het tweede en het derde lid van § 2 en legt uit dat dit amendement aldus ten dele artikel VI.44/1 van het Wetboek van economisch recht in het artikel integreert (DOC 56 0743/003).

## SOUS-TITRE 4

*Obligations de l'acheteur*

Art. 7.2.13 à 7.2.16

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.2.13 à 7.2.16 sont successivement adoptés à l'unanimité.

## SOUS-TITRE 5

*Obligations du vendeur*CHAPITRE 1<sup>ER</sup>**Disposition introductive**

Art. 7.2.17. Énumération

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 7.2.17 est adopté à l'unanimité.

## CHAPITRE 2

**Transfert de propriété et des risques**

Art. 7.2.18. Transfert de propriété

*M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 6* (DOC 56 0743/003) tendant à préciser l'exclusion du cumul entre la nullité et la résolution en cas de vente du bien d'autrui. L'auteur principal donne lecture de la justification écrite de son amendement.

L'amendement n° 6 et l'article 7.2.18, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

Art. 7.2.19. Transfert des risques

*M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 7* tendant à insérer un nouvel alinéa entre les alinéas 2 et 3 du § 2 (DOC 56 0743/003). L'auteur explique que cet amendement intègre en partie l'article VI.44/1 du Code de droit économique.

Amendement nr. 7 en het aldus geamendeerde artikel 7.2.19 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

Art. 7.2.20 tot 7.2.24

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.2.20 tot 7.2.24 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

Art. 7.2.25. Sancties

Teneinde de samenloop van dwaling en vrijwaring voor uitwinning door daden van derden uit te sluiten, dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 8* in tot aanvulling van het artikel (DOC 56 0743/003).

Amendement nr. 8 en het aldus geamendeerde artikel 7.2.25 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

HOOFDSTUK 4

**Conforme levering**

**Afdeling 1**

*Inleidende bepaling*

Art. 7.2.26. Definitie

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.2.26 wordt eenparig aangenomen.

**Afdeling 2**

*Levering*

Art. 7.2.27 tot 7.2.29

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.2.27 tot 7.2.29 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

L'amendement n° 7 et l'article 7.2.19, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

Art. 7.2.20 à 7.2.24

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.2.20 à 7.2.24 sont successivement adoptés à l'unanimité.

Art. 7.2.25. Sanctions

*M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 8* (DOC 56 0743/003) tendant à exclure la concurrence entre l'erreur et la garantie d'éviction du fait des tiers.

L'amendement n° 8 et l'article 7.2.25, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

CHAPITRE 4

**Délivrance conforme**

**Section 1<sup>e</sup>**

*Disposition introductive*

Art. 7.2.26. Définition

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 7.2.26 est adopté à l'unanimité.

**Section 2**

*Délivrance*

Art. 7.2.27 à 7.2.29

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.2.27 à 7.2.29 sont successivement adoptés à l'unanimité.

**Afdeling 3***Conformiteit*

Teneinde het onderscheid te benadrukken tussen de gemeenrechtelijke vrijwaring en de consumentenkoop in de mate dat de consumentenkoop wordt opgevolgd door de gemeenrechtelijke vrijwaring, dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 9* in tot vervanging van het opschrift (DOC 56 0743/003).

Amendement nr. 9 tot vervanging van het opschrift van afdeling 3 wordt eenparig aangenomen.

**Art. 7.2.30. Conformiteitsbegrip**

*De heer Steven Matheï c.s.* dient *amendement nr. 10* in tot invoeging van woorden in de bepaling onder 2° in de voorgestelde paragraaf 2 (DOC 56 0743/003). De hoofdindienaar overloopt de schriftelijke verantwoording van zijn amendement.

Teneinde te verduidelijken dat de gevolgen van het feit dat de verbintenis van de verkoper tot conforme levering een garantieverbintenis is voor zover deze betrekking heeft op de conformiteit van het verkochte goed dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 11* in tot vervanging van de voorgestelde paragraaf 3 (DOC 56 0743/003).

De amendementen nrs. 10 en 11 en het aldus geamendeerde artikel 7.2.30 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

**Art. 7.2.31 en 7.2.32**

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.2.31 en 7.2.32 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

**Art. 7.2.33. Kennisgevingstermijn**

Om te verduidelijken dat de mogelijkheid tot afstand door de koper in het systeem van boek 7 blijft bestaan naast het objectieve verval dat in elk geval voortvloeit uit het verstrijken van de kennisgevingstermijn dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 12* in tot vervanging van het tweede lid van paragraaf 1 (DOC 56 0743/003). De hoofdindienaar verwijst voor het overige naar de schriftelijke toelichting van zijn amendement.

**Section 3***Conformité*

*M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 9* tendant à remplacer l'intitulé (DOC 56 0743/003), afin d'accentuer la distinction entre la garantie de droit commun et la garantie spécifique applicable à la vente de biens de consommation, dans la mesure où la garantie de droit commun succède à cette garantie spécifique.

L'amendement n° 9 tendant à remplacer l'intitulé de la section 3 est adopté à l'unanimité.

**Art. 7.2.30. Notion de conformité**

*M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 10* (DOC 56 0743/003) tendant à insérer des mots dans le § 2, 2°, proposé. L'auteur principal parcourt la justification écrite de son amendement.

*M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 11* (DOC 56 0743/003) tendant à remplacer le § 3 proposé, afin de clarifier les conséquences du fait que l'obligation de délivrance conforme du vendeur est une obligation de garantie en tant qu'elle concerne la conformité du bien vendu.

Les amendements n°s 10 et 11 et l'article 7.2.30, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

**Art. 7.2.31 et 7.2.32**

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.2.31 et 7.2.32 sont successivement adoptés à l'unanimité.

**Art. 7.2.33. Délai de notification**

*M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 12* (DOC 56 0743/003) tendant à remplacer le § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, afin de clarifier le fait que cette faculté de renonciation de l'acheteur subsiste dans le système du Livre 7 aux côtés de la déchéance objective résultant en toute hypothèse de l'expiration du délai de notification. Pour le surplus, l'auteur principal renvoie à la justification écrite de son amendement.

*De heer Steven Matheï c.s. dient eveneens amendement nr. 13 in tot toevoeging van een derde lid dat een door artikel 40 van het Weens Koopverdrag geïnspireerde correctie doorvoert (DOC 56 0743/003).*

De amendementen nrs. 12 en 13 en het aldus geamendeerde artikel 7.2.33 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

#### Art. 7.2.34. Verjaringstermijn

*De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 14 in tot wijziging van enerzijds het opschrift van het artikel. Anderzijds wordt een nieuw lid toegevoegd dat de verjaringstermijn en de vervaltermijn beoogt te laten aansluiten bij de termijnen die van toepassing zijn bij het dienstencontract (DOC 56 0743/003).*

Amendement nr. 14 en het aldus geamendeerde artikel 7.2.34 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

#### Art. 7.2.35. Sancties

*De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 15 in tot vervanging van het eerste en tweede lid (DOC 56 0743/003). De hoofdindieners legt uit dat door de specifieke vormen van uitvoering in natura (herstel en vervanging) te verduidelijken een verduidelijking wordt toegevoegd aan de gemeenrechtelijke sancties in geval van niet-conformiteit.*

Amendement nr. 15 en het aldus geamendeerde artikel 7.2.35 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

#### Art. 7.2.36. Uitsluiting

*De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 16 in dat strekt tot de vervanging van de woorden "voor conformiteitsgebreken die na de levering aan het licht komen". De hoofdindieners legt uit dat aldus wordt voorkomen dat de verkeerde indruk wordt gewekt dat de vordering tot conforme levering a contrario zou worden gehandhaafd voor de conformiteitsgebreken die voor de levering aan het licht komen (DOC 56 0743/003).*

Amendement nr. 16 en het aldus geamendeerde artikel 7.2.36 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

*M. Steven Matheï et consorts présentent également l'amendement n° 13 (DOC 56 0743/003), qui tend à ajouter un alinéa 3 introduisant une correction inspirée de l'article 40 de la Convention de Vienne sur les contrats de vente internationale de marchandises.*

Les amendements n°s 12 et 13 et l'article 7.2.33, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

#### Art. 7.2.34. Délai de prescription

*M. Steven Matheï et consorts présentent l'amendement n° 14 tendant, d'une part, à modifier l'intitulé de l'article et, d'autre part, à ajouter un nouvel alinéa en vue d'aligner le délai de prescription et le délai de déchéance sur les délais applicables en matière de contrat de service (DOC 56 0743/003).*

L'amendement n° 14 et l'article 7.2.34, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

#### Art. 7.2.35. Sanctions

*M. Steven Matheï et consorts présentent l'amendement n° 15 tendant à remplacer les alinéas 1<sup>er</sup> et 2 (DOC 56 0743/003). L'auteur principal explique que préciser les formes spécifiques d'exécution en nature (réparation et remplacement) permettra de clarifier les sanctions de droit commun en cas de non-conformité.*

L'amendement n° 15 et l'article 7.2.35, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

#### Art. 7.2.36. Exclusion

*M. Steven Matheï et consorts présentent l'amendement n° 16, tendant à remplacer les mots "pour les défauts de conformité qui se manifestent après la délivrance". L'auteur principal explique que cela permettra d'éviter de donner la fausse impression que l'action en délivrance conforme serait maintenue a contrario pour les défauts de conformité qui se manifestent avant la délivrance (DOC 56 0743/003).*

L'amendement n° 16 et l'article 7.2.36, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

## Art. 7.2.37. Statuut

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.2.37 wordt eenparig aangenomen.

**Afdeling 4***Conformiteit bij bepaalde consumentencontracten*

Verwijzend naar zijn amendement nr. 18 (zie art. 7.2.39) dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 17* in tot vervanging van het opschrift (DOC 56 0743/003).

Amendement nr. 17 tot vervanging van het opschrift van afdeling 4 wordt eenparig aangenomen.

*Onderafdeling 1**Algemene bepalingen*

## Art. 7.2.38. Definities

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.2.38 wordt eenparig aangenomen.

## Art. 7.2.39. Toepassingsgebied

Teneinde een lacune in het voorgestelde artikel recht te zetten, dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 18* in (DOC 56 0743/003). De hoofdindieners overloopt de schriftelijke verantwoording van zijn amendement.

Amendement nr. 18 en het aldus geamendeerde artikel 7.2.39 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

## Art. 7.2.40 en 7.2.41

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.2.40 en 7.2.41 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

## Art. 7.2.37. Statut

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 7.2.37 est adopté à l'unanimité.

**Section 4***Conformité dans certains contrats avec un consommateur*

Se référant à leur amendement n° 18 (voir art. 7.2.39), *M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 17* tendant à remplacer l'intitulé (DOC 56 0743/003).

L'amendement n° 17 tendant à remplacer l'intitulé de la section 4 est adopté à l'unanimité.

*Sous-section 1<sup>re</sup>**Dispositions générales*

## Art. 7.2.38. Définitions

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 7.2.38 est adopté à l'unanimité.

## Art. 7.2.39. Champ d'application

Afin de combler une lacune de l'article proposé, *M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 18* (DOC 56 0743/003). L'auteur principal parcourt la justification de son amendement.

L'amendement n° 18 et l'article 7.2.39, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

## Art. 7.2.40 et 7.2.41

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.2.40 et 7.2.41 sont successivement adoptés à l'unanimité.

*Onderafdeling 2**Conformiteitsbegrip*

## Art. 7.2.42. Conformiteit

Verwijzend naar amendement nr. 10 (zie art. 7.2.30) dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 19* in tot wijziging van de bepaling onder 1 in de voorgestelde paragraaf 3 (DOC 56 0743/003).

Amendement nr. 19 en het aldus geamendeerde artikel 7.2.42 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

## Art. 7.2.43 tot 7.2.49

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.2.43 tot 7.2.49 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

*Onderafdeling 3**Termijnen*

## Art. 7.2.50. Principe

*De heer Steven Matheï c.s.* dient *amendement nr. 20* in tot vervanging van het opschrift van het artikel. Verwijzend naar amendement nr. 18 (zie art. 7.2.39) strekt het amendement eveneens tot de vervanging van het enig lid van het voorgestelde artikel 7.2.50 (DOC 56 0743/003).

Amendement nr. 20 en het aldus geamendeerde artikel 7.2.50 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

## Art. 7.2.51. Kennisgevingstermijn

*De heer Steven Matheï c.s.* dient *amendement nr. 21* in tot invoeging van een eerste lid, luidende: "Artikel 7.2.33, § 1 is van overeenkomstige toepassing op deze afdeling." (DOC 56 0743/003).

Teneinde het artikel in overeenstemming te brengen met de weerhouden keuze bij de omzetting van de Richtlijn (EU) 2019/771 dient *de heer Steven Matheï c.s.* daarnaast *amendement nr. 22* in tot vervanging van het voorgestelde eerste lid (DOC 56 0743/003). De hoofdindieners verwijst naar de schriftelijke toelichting van zijn amendement.

*Sous-section 2**Notion de conformité*

## Art. 7.2.42. Conformité

Se référant à l'amendement n° 10 (voir art. 7.2.30), *M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 19* tendant à modifier le 1° du § 3 proposé (DOC 56 0743/003).

L'amendement n° 19 et l'article 7.2.42, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

## Art. 7.2.43 à 7.2.49

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.2.43 à 7.2.49 sont successivement adoptés à l'unanimité.

*Sous-section 3**Délais*

## Art. 7.2.50. Principe

*M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 20* tendant à remplacer l'intitulé de l'article à l'examen. Se référant à l'amendement n° 18 (voir art. 7.2.39), cet amendement tend également à remplacer l'alinéa unique de l'article 7.2.50 proposé (DOC 56 0743/003).

L'amendement n° 20 et l'article 7.2.50, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

## Art. 7.2.51. Délai de notification

*M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 21* tendant à insérer un alinéa 1<sup>er</sup> rédigé comme suit: "L'article 7.2.33, § 1<sup>er</sup> est d'application conforme à cette section." (DOC 56 0743/003).

Afin de mettre l'article à l'examen en conformité avec l'option retenue lors de la transposition de la directive (UE) 2019/771, *M. Steven Matheï et consorts* présentent en outre l'*amendement n° 22* tendant à remplacer l'alinéa 1<sup>er</sup> proposé (DOC 56 0743/003). L'auteur principal renvoie à la justification de son amendement.

De amendementen nrs. 21 en 22 en het aldus geamendeerde artikel 7.2.51 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

Art. 7.2.52. Verjaringstermijn  
bij levering van een digitaal product

Teneinde enerzijds het opschrift te wijzigen en anderzijds in het artikel een nieuw eerste lid in te voegen, dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 23* in (DOC 56 0743/003).

Amendement nr. 23 en het aldus geamendeerde artikel 7.2.52 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

Onderafdeling 4

Sancties

Art. 7.2.53. Inleidende bepalingen

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.2.53 wordt eenparig aangenomen.

Art. 7.2.54. Primaire sancties

Teneinde artikel 16, 3) van Richtlijn (EU) 2024/1799 van het Europees Parlement en de Raad van 13 juni 2024 betreffende gemeenschappelijke regels ter bevordering van de reparatie van goederen en tot wijziging van Verordening (EU) 2017/2394 en de Richtlijnen (EU) 2019/771 en (EU) 2020/1828 om te zetten naar Belgisch recht dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 24* in (DOC 56 0743/003).

Amendement nr. 24 en het aldus geamendeerde artikel 7.2.54 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

Art. 7.2.55. Primaire sancties  
bij een consumptiegoed of digitaal product

Teneinde artikel 16, 4), tweede en derde lid van Richtlijn (EU) 2024/1799 van het Europees Parlement en de Raad van 13 juni 2024 betreffende gemeenschappelijke regels ter bevordering van de reparatie van goederen en tot wijziging van Verordening (EU) 2017/2394 en de Richtlijnen (EU) 2019/771 en (EU) 2020/1828 om te zetten naar Belgisch recht dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 25* in (DOC 56 0743/003).

Les amendements n<sup>os</sup> 21 et 22 et l'article 7.2.51, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

Art. 7.2.52. Délai de prescription  
en cas de fourniture d'un produit numérique

Afin de modifier l'intitulé, d'une part, et d'insérer un nouvel alinéa 1<sup>er</sup> dans l'article à l'examen, d'autre part, *M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 23* (DOC 56 0743/003).

L'amendement n° 23 et l'article 7.2.52, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

Sous-section 4

Sanctions

Art. 7.2.53. Dispositions introductives

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 7.2.53 est adopté à l'unanimité.

Art. 7.2.54. Sanctions primaires

Afin de transposer dans le droit belge l'article 16, 3), de la directive (UE) 2024/1799 du Parlement européen et du Conseil du 13 juin 2024 établissant des règles communes visant à promouvoir la réparation des biens et modifiant le règlement (UE) 2017/2394 et les directives (UE) 2019/771 et (UE) 2020/1828, *M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 24* (DOC 56 0743/003).

L'amendement n° 24 et l'article 7.2.54, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

Art. 7.2.55. Sanctions primaires pour un bien  
de consommation ou un produit numérique

Afin de transposer dans le droit belge l'article 16, 4), alinéas 2 et 3, de la directive (UE) 2024/1799 du Parlement européen et du Conseil du 13 juin 2024 établissant des règles communes visant à promouvoir la réparation des biens et modifiant le règlement (UE) 2017/2394 et les directives (UE) 2019/771 et (UE) 2020/1828, *M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 25* (DOC 56 0743/003).

Amendement nr. 25 en het aldus geamendeerde artikel 7.2.55 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

Art. 7.2.56. Primaire sancties  
bij een huisdier

*De heer Steven Matheï c.s.* dient, met betrekking tot de term “genezing”, *amendement nr. 26* in tot wijziging van enerzijds paragraaf 1, eerste lid, en anderzijds van paragraaf 1, 2° (DOC 56 0743/003). De hoofdindiener overloopt vervolgens de schriftelijke toelichting van zijn amendement.

Amendement nr. 26 en het aldus geamendeerde artikel 7.2.56 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

Art. 7.2.57 tot 7.2.61

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.2.57 tot 7.2.61 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

*Onderafdeling 5*

*Wijziging van een digitaal product*

Art. 7.2.62. Wijziging van een digitaal product

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.2.62 wordt eenparig aangenomen.

*Onderafdeling 6*

*Commerciële garantie*

Art. 7.2.63 tot 7.2.65

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.2.63 tot 7.2.65 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

L'amendement n° 25 et l'article 7.2.55, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

Art. 7.2.56. Sanctions primaires  
pour un animal domestique

*M. Steven Matheï et consorts* présentent, en ce qui concerne le mot “guérison”, l'*amendement n° 26* tendant à modifier, d'une part, le § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, et, d'autre part, le § 1<sup>er</sup>, 2° (DOC 56 0743/003). L'auteur principal parcourt ensuite la justification de son amendement.

L'amendement n° 26 et l'article 7.2.56, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

Art. 7.2.57 à 7.2.61

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.2.57 à 7.2.61 sont successivement adoptés à l'unanimité.

*Sous-section 5*

*Modification d'un produit numérique*

Art. 7.2.62. Modification d'un produit numérique

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 7.2.62 est adopté à l'unanimité.

*Sous-section 6*

*Garantie commerciale*

Art. 7.2.63 à 7.2.65

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.2.63 à 7.2.65 sont successivement adoptés à l'unanimité.

## Art. 7.2.66. Vorm en taal

Teneinde taalkundige verbeteringen aan te brengen, dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 27* in tot vervanging van drie leden (DOC 56 0743/003).

Amendement nr. 27 en het aldus geamendeerde artikel 7.2.66 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

## Art. 7.2.67 tot 7.2.69

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.2.67 tot 7.2.69 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

## TITEL 3

*Huur en bruikleen*

## ONDERTITEL 1

*Huur*

## HOOFDSTUK 1

**Inleidende bepalingen**

## Art. 7.3.1. Definitie

Teneinde het verschil te verduidelijken tussen de huur en de bezetting ter bedde dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 28* in tot vervanging van het voorgestelde tweede lid van het artikel (DOC 56 0743/003).

Amendement nr. 28 en het aldus geamendeerde artikel 7.3.1 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

## Art. 7.3.2. Vorm

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.3.2 wordt eenparig aangenomen.

## Art. 7.2.66. Forme et langue

Afin d'apporter des corrections d'ordre linguistique, *M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 27* tendant à remplacer trois alinéas (DOC 56 0743/003).

L'amendement n° 27 et l'article 7.2.66, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

## Art. 7.2.67 à 7.2.69

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.2.67 à 7.2.69 sont successivement adoptés à l'unanimité.

## TITRE 3

*Bail et prêt à usage*SOUS-TITRE 1<sup>ER</sup>*Bail*CHAPITRE 1<sup>ER</sup>**Dispositions introductives**

## Art. 7.3.1. Définition

Afin de clarifier la différence entre le bail et l'occupation précaire, *M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 28* tendant à remplacer, dans cet article, l'alinéa 2 proposé (DOC 56 0743/003).

L'amendement n° 28 et l'article 7.3.1, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

## Art. 7.3.2. Forme

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 7.3.2 est adopté à l'unanimité.

## HOOFDSTUK 2

**Verbintenissen van de verhuurder****Afdeling 1***Inleidende bepaling*

## Art. 7.3.3. Opsomming

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.3.3 wordt eenparig aangenomen.

**Afdeling 2***Conforme levering**Onderafdeling 1**Inleidende bepaling*

## Art. 7.3.4. Principe

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.3.4 wordt eenparig aangenomen.

*Onderafdeling 2**Levering*

## Art. 7.3.5. Definitie

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.3.5 wordt eenparig aangenomen.

## Art. 7.3.6. Conformiteitsbegrip

*De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 29 in dat enerzijds de redelijke verwachtingen van de huurder zoals bij koop en dienstencontracten preciseert en anderzijds de gevolgen verduidelijkt van het feit dat de verbintenis van de verhuurder tot conforme levering een garantieverbintenis is voor zover deze betrekking heeft op de conformiteit van het verhuurde goed (DOC 56 0743/003). Hij stipt aan dat het gepubliceerde amendement per vergissing naar artikel 7.3.36 verwijst.*

Amendement nr. 29 en het aldus geamendeerde artikel 7.3.6 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

## CHAPITRE 2

**Obligations du bailleur****Section 1<sup>e</sup>***Disposition introductive*

## Art. 7.3.3. Énumération

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 7.3.3 est adopté à l'unanimité.

**Section 2***Délivrance conforme**Sous-section 1<sup>re</sup>**Disposition introductive*

## Art. 7.3.4. Principe

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 7.3.4 est adopté à l'unanimité.

*Sous-section 2**Délivrance*

## Art. 7.3.5. Définition

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 7.3.5 est adopté à l'unanimité.

## Art. 7.3.6. Notion de conformité

*M. Steven Matheï et consorts présentent l'amendement n° 29 tendant, d'une part, à préciser les attentes raisonnables du locataire comme dans la vente et les contrats de service et, d'autre part, à clarifier les conséquences du fait que l'obligation de délivrance conforme du bailleur est une obligation de garantie en tant qu'elle concerne la conformité du bien loué (DOC 56 0743/003). L'auteur principal souligne que l'amendement publié renvoie par erreur à l'article 7.3.36.*

L'amendement n° 29 et l'article 7.3.6, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

## Art. 7.3.7. Kennisgevingstermijn

*De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 30 in tot toevoeging van een derde lid dat een door artikel 40 van het Weens Koopverdrag geïnspireerde correctie doorvoert (DOC 56 0743/003).*

Amendement nr. 30 en het aldus geamendeerde artikel 7.3.7 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

## Art. 7.3.8 en 7.3.9

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.3.8 en 7.3.9 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

**Afdeling 3**

*Vergoeding voor inrichtings- en veranderingswerken*

Art. 7.3.10. Inrichtings- of veranderingswerken

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.3.10 wordt eenparig aangenomen.

**Afdeling 4**

*Vrijwaring voor uitwinning*

Art. 7.3.11 tot 7.3.14

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.3.11 tot 7.3.14 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

**Afdeling 5**

*Sancties*

Art. 7.3.15. Sancties

*De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 31 in tot vervanging van het voorgestelde enige lid door twee paragrafen (DOC 56 0743/003). De hoofdindiener*

## Art. 7.3.7. Délai de notification

*M. Steven Matheï et consorts présentent l'amendement n° 30 tendant à insérer un alinéa 3 en vue d'apporter une correction inspirée de l'article 40 de la Convention de Vienne sur les contrats de vente internationale de marchandises (DOC 56 0743/003).*

L'amendement n° 30 et l'article 7.3.7, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

## Art. 7.3.8 et 7.3.9

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.3.8 et 7.3.9 sont successivement adoptés à l'unanimité.

**Section 3**

*Indemnités pour travaux d'aménagement ou de transformation*

Art. 7.3.10. Travaux d'aménagement ou de transformation

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 7.3.10 est adopté à l'unanimité.

**Section 4**

*Garantie d'éviction*

Art. 7.3.11 à 7.3.14

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.3.11 à 7.3.14 sont successivement adoptés à l'unanimité.

**Section 5**

*Sanctions*

Art. 7.3.15. Sanctions

*M. Steven Matheï et consorts présentent l'amendement n° 31 tendant à remplacer l'alinéa unique proposé par deux paragraphes (DOC 56 0743/003). L'auteur*

overloopt vervolgens de schriftelijke toelichting van zijn amendement.

Amendement nr. 31 en het aldus geamendeerde artikel 7.3.15 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

### HOOFDSTUK 3

#### Verbintenissen van de huurder

##### Afdeling 1

###### *Inleidende bepaling*

##### Art. 7.3.16. Opsomming

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.3.16 wordt eenparig aangenomen.

##### Afdeling 2

###### *Betaling*

##### Art. 7.3.17. Principe

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.3.17 wordt eenparig aangenomen.

##### Art. 7.3.18. Indexering van de huurprijs

Teneinde dubbelzinnigheid te vermijden en zo de rechtszekerheid te verzekeren door het vertrekpunt van de verjaring vast te leggen, dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 32* in (DOC 56 0743/003).

Amendement nr. 32 en het aldus geamendeerde artikel 7.3.18 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

##### Art. 7.3.19 en 7.3.20

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.3.19 en 7.3.20 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

principal parcourt ensuite la justification écrite de son amendement.

L'amendement n° 31 et l'article 7.3.15, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

### CHAPITRE 3

#### Obligations du locataire

##### Section 1<sup>e</sup>

###### *Disposition introductive*

##### Art. 7.3.16. Énumération

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 7.3.16 est adopté à l'unanimité.

##### Section 2

###### *Paiement*

##### Art. 7.3.17. Principe

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 7.3.17 est adopté à l'unanimité.

##### Art. 7.3.18. Indexation du loyer

*M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 32* tendant à éviter toute ambiguïté et à assurer la sécurité juridique en précisant le point de départ de la prescription (DOC 56 0743/003).

L'amendement n° 32 et l'article 7.3.18, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

##### Art. 7.3.19 et 7.3.20

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.3.19 et 7.3.20 sont successivement adoptés à l'unanimité.

**Afdeling 3***Gebruik en genot, onderhoud en herstellingen*

Art. 7.3.21 tot 7.3.24. Dringende herstellingen

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.3.21 tot 7.3.24 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

**Afdeling 4***Teruggave*

Art. 7.3.25 tot 7.3.27

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.3.25 tot 7.3.27 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

**Afdeling 5***Zekerheid bij de huur van een onroerend goed*

Art. 7.3.28. Verbintenis tot stoffering van het goed of verschaffing van andere zekerheden

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.3.28 wordt eenparig aangenomen.

**Afdeling 6***Sancties*

Art. 7.3.29 en 7.3.30

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.3.29 en 7.3.30 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

**Section 3***Usage et jouissance, entretien et réparations*

Art. 7.3.21 à 7.3.24. Réparation urgentes

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.3.21 à 7.3.24 sont successivement adoptés à l'unanimité.

**Section 4***Restitution*

Art. 7.3.25 à 7.3.27

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.3.25 à 7.3.27 sont successivement adoptés à l'unanimité.

**Section 5***Sûreté dans le bail d'immeuble*

Art. 7.3.28. Obligation de garnir le bien ou de fournir d'autres sûretés

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 7.3.28 est adopté à l'unanimité.

**Section 6***Sanctions*

Art. 7.3.29 et 7.3.30

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.3.29 et 7.3.30 sont successivement adoptés à l'unanimité.

## HOOFDSTUK 4

**Duur en tenietgaan**

Art. 7.3.31 tot 7.3.37

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.3.31 tot 7.3.37 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

## HOOFDSTUK 5

**Onderhuur, huuroverdracht en vervreemding van het goed**

Art. 7.3.38 en 7.3.39

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.3.38 en 7.3.39 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

## ONDERTITEL 2

*Bruikleen*

## HOOFDSTUK 1

**Inleidende bepalingen**

Art. 7.3.40 en 7.3.41

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.3.40 en 7.3.41 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

## HOOFDSTUK 2

**Regels eigen aan de bruikleen**

Art. 7.3.42 tot 7.3.44

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.3.42 tot 7.3.44 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

## CHAPITRE 4

**Durée et extinction**

Art. 7.3.31 à 7.3.37

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.3.31 à 7.3.37 sont successivement adoptés à l'unanimité.

## CHAPITRE 5

**Sous-location, cession du bail et aliénation du bien**

Art. 7.3.38 et 7.3.39

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.3.38 et 7.3.39 sont successivement adoptés à l'unanimité.

## SOUS-TITRE 2

*Prêt à usage*CHAPITRE 1<sup>ER</sup>**Dispositions introductives**

Art. 7.3.40 et 7.3.41

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.3.40 et 7.3.41 sont successivement adoptés à l'unanimité.

## CHAPITRE 2

**Règles spécifiques au prêt à usage**

Art. 7.3.42 à 7.3.44

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.3.42 à 7.3.44 sont successivement adoptés à l'unanimité.

Art. 7.3.45. Overlijden, ontbinding en  
insolvabiliteit

Tegemoetkomend aan een opmerking van de Raad van State dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 33* in (DOC 56 0743/003). De hoofddiener legt uit dat het overlijden, de insolvabiliteit of de ontbinding (bij een rechtspersoon) van de uitlener niet resulteren in het tenietgaan van het bruikleencontract.

Amendement nr. 33 en het aldus geamendeerde artikel 7.3.45 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

Art. 7.3.46. Ondercontract en overdracht

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.3.46 wordt eenparig aangenomen.

TITEL 4

*Dienstencontract*

ONDERTITEL 1

*Begrip*

Art. 7.4.1 tot 7.4.4

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.4.1 tot 7.4.4 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

ONDERTITEL 2

*Regels gemeenschappelijk aan dienstencontracten*

HOOFDSTUK 1

**Wederzijdse verbintenissen van de partijen**

Art. 7.4.5. Samenwerkingsverbintenis

Om de onafhankelijkheid van de opdrachtnemer bij de uitvoering van zijn opdracht, in tegenstelling tot een werknemer, te benadrukken, dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 34* in (DOC 56 0743/003). De hoofddiener verwijst voor het overige naar de schriftelijke toelichting van zijn amendement.

Art. 7.3.45. Décès, dissolution et  
insolvabilité

Afin de donner suite à une observation du Conseil d'État, *M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 33* (DOC 56 0743/003). L'auteur principal explique que le décès ou l'insolvabilité du prêteur, ou sa dissolution s'il constitue une personne morale, n'entraînent pas par eux-mêmes l'extinction du prêt à usage.

L'amendement n° 33 et l'article 7.3.45, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

Art. 7.3.46. Sous-contrat et cession

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 7.3.46 est adopté à l'unanimité.

TITRE 4

*Contrat de service*

SOUS-TITRE 1<sup>ER</sup>

*Notion*

Art. 7.4.1 à 7.4.4

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.4.1 à 7.4.4 sont successivement adoptés à l'unanimité.

SOUS-TITRE 2

*Règles communes aux contrats de service*

CHAPITRE 1<sup>ER</sup>

**Obligations réciproques des parties**

Art. 7.4.5. Obligation de collaboration

Afin de souligner l'indépendance du prestataire de service dans l'exécution de sa prestation, par opposition à un travailleur salarié, *M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 34* (DOC 56 0743/003). Pour le surplus, l'auteur principal renvoie à la justification écrite de son amendement.

Amendement nr. 34 en het aldus geamendeerde artikel 7.4.5 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

## HOOFDSTUK 2

### Verbintenissen van de opdrachtgever

Art. 7.4.6 tot 7.4.11

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.4.6 tot 7.4.11 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

## HOOFDSTUK 3

### Verbintenissen van de opdrachtnemer

#### Afdeling 1

*Algemene bepalingen*

Art. 7.4.12. Opsomming

*De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 35 in tot wijziging van paragraaf 2 enerzijds en tot toevoeging van een paragraaf 3 anderzijds (DOC 56 0743/003). De hoofdindieners overloopt vervolgens de schriftelijke toelichting van zijn amendement.*

Amendement nr. 35 en het aldus geamendeerde artikel 7.4.12 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

Art. 7.4.13. Matiging van schadeherstel bij dienstencontract ten kosteloze titel

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.4.13 wordt eenparig aangenomen.

L'amendement n° 34 et l'article 7.4.5, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

## CHAPITRE 2

### Obligations du client

Art. 7.4.6 à 7.4.11

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.4.6 à 7.4.11 sont successivement adoptés à l'unanimité.

## CHAPITRE 3

### Obligations du prestataire

#### Section 1<sup>re</sup>

*Dispositions générales*

Art. 7.4.12. Énumération

*M. Steven Matheï et consorts présentent l'amendement n° 35 tendant, d'une part, à modifier le paragraphe 2 et, d'autre part, à insérer un paragraphe 3 (DOC 56 0743/003). L'auteur principal parcourt ensuite la justification écrite de son amendement.*

L'amendement n° 35 et l'article 7.4.12, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

Art. 7.4.13. Modération de la réparation du dommage dans le contrat de service à titre gratuit

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 7.4.13 est adopté à l'unanimité.

**Afdeling 2***Conforme uitvoering en levering**Onderafdeling 1**Inleidende bepaling*

Art. 7.4.14. Definitie

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.4.14 wordt eenparig aangenomen.

*Onderafdeling 2**Conformiteit*

Art. 7.4.15 tot 7.4.17

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.4.15 tot 7.4.17 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

Art. 7.4.18. Kennisgevingstermijn

*De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 36 in tot toevoeging van een derde lid dat een door artikel 40 van het Weens Koopverdrag geïnspireerde correctie doorvoert (DOC 56 0743/003).*

Amendement nr. 36 en het aldus geamendeerde artikel 7.4.18 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

Art. 7.4.19. Verjaringstermijn

Teneinde de termijn voor de rechtsvordering tot conforme levering te doen aansluiten bij de tienjarige aansprakelijkheid dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 37* in tot toevoeging van een derde lid enerzijds en tot wijziging van het opschrift van het artikel anderzijds (DOC 56 0743/003).

Amendement nr. 37 en het aldus geamendeerde artikel 7.4.19 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

**Section 2***Exécution conforme et délivrance**Sous-section 1<sup>re</sup>**Disposition introductive*

Art. 7.4.14. Définition

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 7.4.14 est adopté à l'unanimité.

*Sous-section 2**Conformité*

Art. 7.4.15 à 7.4.17

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.4.15 à 7.4.17 sont successivement adoptés à l'unanimité.

Art. 7.4.18. Délai de notification

*M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 36* tendant à insérer un alinéa 3 afin d'apporter une correction inspirée de l'article 40 de la Convention de Vienne sur les contrats de vente internationale de marchandises (DOC 56 0743/003).

L'amendement n° 36 et l'article 7.4.18, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

Art. 7.4.19. Délai de prescription

En vue d'aligner le délai de l'action en délivrance conforme sur le délai de l'action en responsabilité délictuelle, *M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 37* tendant, d'une part, à ajouter un alinéa 3 et, d'autre part, à modifier l'intitulé de l'article (DOC 56 0743/003).

L'amendement n° 37 et l'article 7.4.19, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

*Onderafdeling 3**Levering*

Art. 7.4.20 en 7.4.21

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.4.20 en 7.4.21 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

**Afdeling 3***Bewaring*

Art. 7.4.22 en 7.4.23

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.4.22 en 7.4.23 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

**Afdeling 4***Eigendomsoverdracht en risico-overgang*

Art. 7.4.24. Eigendomsoverdracht

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.4.24 wordt eenparig aangenomen.

Art. 7.4.25. Risico-overgang

*De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 38 in tot invoeging van een nieuw lid tussen het tweede en het derde lid van de voorgestelde paragraaf 2 en legt uit dat dit amendement aldus ten dele artikel VI.44/1 van het Wetboek van economisch recht in het artikel integreert (DOC 56 0743/003).*

Amendement nr. 38 en het aldus geamendeerde artikel 7.4.25 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

*Sous-section 3**Délivrance*

Art. 7.4.20 et 7.4.21

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.4.20 et 7.4.21 sont successivement adoptés à l'unanimité.

**Section 3***Garde*

Art. 7.4.22 et 7.4.23

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.4.22 et 7.4.23 sont successivement adoptés à l'unanimité.

**Section 4***Transfert de propriété et des risques*

Art. 7.4.24. Transfert de propriété

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 7.4.24 est adopté à l'unanimité.

Art. 7.4.25. Transfert des risques

*M. Steven Matheï et consorts présentent l'amendement n° 38 tendant à insérer un alinéa entre les alinéas 2 et 3 du paragraphe 2 proposé, et expliquent que l'amendement à l'examen vise à intégrer en partie l'article VI.44/1 du Code de droit économique dans cet article (DOC 56 0743/003).*

L'amendement n° 38 et l'article 7.4.25, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

**Afdeling 5***Uitwinning*

## Art. 7.4.26. Principe

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.4.26 wordt eenparig aangenomen.

**Afdeling 6***Informatie en teruggave*

## Art. 7.4.27. Begrip en draagwijdte

Tegemoetkomend aan een opmerking van de Raad van State dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 39* in (DOC 56 0743/003). De hoofdindiener legt uit dat de bepaling wordt aangepast om rekening te houden met situaties waarin de opdracht in het bijzonder betrekking heeft op een verbetering, verandering of wijziging van het goed door de opdrachtnemer. In een dergelijke situatie moet het goed niet in dezelfde staat aan de opdrachtgever worden teruggegeven als waarin het ontvangen is.

Amendement nr. 39 en het aldus geamendeerde artikel 7.4.27 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

**Afdeling 7***Samenwerking*

## Art. 7.4.28. Meerdere opdrachtnemers

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.4.28 wordt eenparig aangenomen.

**Afdeling 8***Sancties*

## Art. 7.4.29. Sancties

*De heer Steven Matheï c.s.* dient *amendement nr. 40* in tot toevoeging van een tweede lid (DOC 56 0743/003). Dit amendement beoogt de samenloop uit te sluiten tussen dwaling en de conforme levering en tussen dwaling en vrijwaring voor uitwinning.

**Section 5***Éviction*

## Art. 7.4.26. Principe

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 7.4.26 est adopté à l'unanimité.

**Section 6***Information et restitution*

## Art. 7.4.27. Notion et portée

Pour donner suite à une observation du Conseil d'État, *M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 39* (DOC 56 0743/003). L'auteur principal de l'amendement explique que la disposition est modifiée pour tenir compte des situations dans lesquelles le service porte précisément sur une amélioration, une transformation ou une modification du bien par le prestataire. Dans une telle situation, le bien ne doit pas être remis au client dans le même état que celui dans lequel il a été reçu.

L'amendement n° 39 et l'article 7.4.27, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

**Section 7***Coopération*

## Art. 7.4.28. Pluralité de prestataires

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 7.4.28 est adopté à l'unanimité.

**Section 8***Sanctions*

## Art. 7.4.29. Sanctions

*M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 40* tendant à ajouter un alinéa 2 (DOC 56 0743/003). L'amendement à l'examen tend à exclure le concours entre l'erreur et la délivrance conforme et entre l'erreur et la garantie d'éviction.

Amendement nr. 40 en het aldus geamendeerde artikel 7.4.29 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

#### HOOFDSTUK 4

##### Hulppersonen

Art. 7.4.30 en 7.4.31

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.4.30 en 7.4.31 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

#### HOOFDSTUK 5

##### Tenietgaan van het contract

Art. 7.4.32. Opzegging door de opdrachtgever

Tegemoetkomend aan een opmerking van de Raad van State, dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 41* in (DOC 56 0743/003). De hoofdindieners legt uit dat wanneer het dienstencontract wordt gesloten in ruil voor een dienst in principe alleen artikel 7.4.33, § 1, van toepassing is, op grond waarvan het contract niet eenzijdig kan worden opgezegd. Indien een van de diensten in kwestie echter hoofdzakelijk betrekking heeft op de verrichting van een rechtshandeling voor rekening van de andere partij, zijn de artikelen 7.4.39 en 7.4.40 van toepassing.

Amendement nr. 41 en het aldus geamendeerde artikel 7.4.32 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

Art. 7.4.33. Opzegging door de opdrachtnemer

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.4.33 wordt eenparig aangenomen.

L'amendement n° 40 et l'article 7.4.29, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

#### CHAPITRE 4

##### Auxiliaires

Art. 7.4.30 et 7.4.31

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.4.30 et 7.4.31 sont successivement adoptés à l'unanimité.

#### CHAPITRE 5

##### Extinction du contrat

Art. 7.4.32. Résiliation par le client

Pour donner suite à une observation du Conseil d'État, *M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 41* (DOC 56 0743/003). L'auteur principal de l'amendement explique que, lorsque le contrat de service est conclu en contrepartie d'un service, seul l'article 7.4.33, § 1<sup>er</sup>, trouve, en principe, à s'appliquer, en vertu duquel le contrat ne peut être résilié unilatéralement. Néanmoins, si l'un des services en question porte principalement sur l'accomplissement d'un acte juridique pour le compte de l'autre partie, les articles 7.4.39 et 7.4.40 seront d'application.

L'amendement n° 41 et l'article 7.4.32, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

Art. 7.4.33. Résiliation par le prestataire

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 7.4.33 est adopté à l'unanimité.

## ONDERTITEL 3

*Bijzondere bepalingen  
voor specifieke dienstencontracten*

## HOOFDSTUK 1

**Lastgeving****Afdeling 1**

*Algemene bepalingen*

*Onderafdeling 1*

*Draagwijdte*

Art. 7.4.34. Omvang  
van de vertegenwoordigingsbevoegdheid

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.4.34 wordt eenparig aangenomen.

*Onderafdeling 2*

*Hulppersonen*

Art. 7.4.35 en 7.4.36

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.4.35 en 7.4.36 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

*Onderafdeling 3*

*Gronden van tenietgaan*

Art. 7.4.37 tot 7.4.41

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.4.37 tot 7.4.41 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

Art. 7.4.42. Onwetendheid van de lasthebber

Teneinde het opschrift te wijzigen en in het artikel een tweede lid toe te voegen, dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 42* (DOC 56 0743/003).

## SOUS-TITRE 3

*Dispositions particulières  
pour des contrats de service spécifiques*

CHAPITRE 1<sup>ER</sup>**Mandat****Section 1<sup>re</sup>**

*Dispositions générales*

*Sous-section 1<sup>re</sup>*

*Portée*

Art. 7.4.34. Étendue  
du pouvoir de représentation

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 7.4.34 est adopté à l'unanimité.

*Sous-section 2*

*Auxiliaires*

Art. 7.4.35 et 7.4.36

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.4.35 et 7.4.36 sont successivement adoptés à l'unanimité.

*Sous-section 3*

*Causes d'extinction*

Art. 7.4.37 à 7.4.41

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.4.37 à 7.4.41 sont successivement adoptés à l'unanimité.

Art. 7.4.42. Ignorance du mandataire

*M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 42* (DOC 56 0743/003) tendant à modifier l'intitulé de cet article et à y ajouter un alinéa 2 (DOC 56 0743/003).

Dit amendement herneemt artikel 2005, tweede lid, van het oud Burgerlijk Wetboek.

Amendement nr. 42 en het aldus geamendeerde artikel 7.4.42 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

## Afdeling 2

*Bijzondere bepalingen  
voor de lastgeving die een onmiddellijke  
vertegenwoordigingsbevoegdheid verleent*

Art. 7.4.43 tot 7.4.46

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.4.43 tot 7.4.46 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

## HOOFDSTUK 2

### Bijzondere bepalingen voor bepaalde onroerende dienstencontracten

Teneinde de volgorde van de hoofdstukken 2 en 3 onderling te veranderen, dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 44 (partim)* in (DOC 56 0743/003). De hoofdindieners verduidelijkt dat deze aanpassing een eventueel toekomstige integratie van de woningbouwwet in boek 7 beoogt te faciliteren. Desgevallend kunnen de wetsartikelen inzake woningbouw eenvoudig achteraan titel 4 worden toegevoegd.

Amendement nr. 44 (*partim*) tot verandering van de volgorde van de hoofdstukken 2 en 3 wordt eenparig aangenomen.

## Afdeling 1

*Dienstencontract betreffende een onroerend bouwwerk*

Art. 7.4.47. Toepassingsgebied

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.4.47 wordt eenparig aangenomen.

Art. 7.4.48. Voorlopige en definitieve oplevering

*De heer Steven Matheï c.s.* dient *amendement nr. 43* in tot wijziging van het voorgestelde tweede lid

L'amendement à l'examen reproduit l'article 2005, alinéa 2, de l'ancien Code civil.

L'amendement n° 42 et l'article 7.4.42, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

## Section 2

*Dispositions particulières  
pour le mandat conférant un pouvoir  
de représentation immédiate*

Art. 7.4.43 à 7.4.46

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.4.43 à 7.4.46 sont successivement adoptés à l'unanimité.

## CHAPITRE 2

### Dispositions particulières pour certains contrats de service immobilier

En vue d'intervertir les chapitres 2 et 3, *M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 44 (partim)* (DOC 56 0743/003). L'auteur principal de l'amendement explique que celui-ci vise à faciliter une éventuelle intégration future de la loi sur la construction d'habitations (loi Breyne) dans le Livre 7. Si nécessaire, les articles concernant la construction d'habitations peuvent simplement être ajoutés à la fin du titre 4.

L'amendement n° 44 (*partim*) tendant à modifier l'ordre des chapitres 2 et 3 est adopté à l'unanimité.

## Section 1<sup>e</sup>

*Contrat de service portant sur un ouvrage immobilier*

Art. 7.4.47. Champ d'application

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 7.4.47 est adopté à l'unanimité.

Art. 7.4.48. Délivrance provisoire et définitive

*M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 43* tendant à modifier l'alinéa 2 proposé

(DOC 56 0743/003). De hoofdindiener geeft lezing van de schriftelijke verantwoording van zijn amendement.

De heer Matheï vermeldt daarnaast nog enkele wetgevingstechnische correcties die aan te brengen zijn. In het eerste lid moet de Franse tekst aangevuld worden met de woorden “*suivie d’une réception définitive*” zoals in het Nederlands. Daarnaast moet telkens het woord “*délivrance*” vervangen worden door het woord “*réception*”. Dit is taalkundig correcter en blijkt ook reeds uit de toelichting op artikel 7.4.39 (DOC 56 0743/001, blz. 161) en op amendement nr. 43 (DOC 56 0743/003).

*De commissie* stemt hiermee in.

Amendement nr. 43 en het aldus geamendeerde artikel 7.4.48 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

#### Art. 7.4.49. Stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.4.49 wordt eenparig aangenomen.

### HOOFDSTUK 3

#### Hotelbewaargeving

Teneinde de volgorde van de hoofdstukken 2 en 3 onderling te veranderen, dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 44 (partim)* in (DOC 56 0743/003).

Amendement nr. 44 (*partim*) tot verandering van de volgorde van de hoofdstukken 2 en 3 wordt eenparig aangenomen.

#### Art. 7.4.50. Aansprakelijkheid van de hotelhouder

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.4.50 wordt eenparig aangenomen.

#### Art. 7.4.51. Omvang van aansprakelijkheid

Verwijzend naar amendement nr. 44 dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 45* in (DOC 56 0743/003).

(DOC 56 0743/003). L’auteur principal de l’amendement donne lecture de sa justification.

M. Matheï mentionne par ailleurs encore quelques corrections de nature légistique à apporter. Dans l’alinéa 1<sup>er</sup>, le texte français doit être complété par les mots “*suivie d’une réception définitive*” en vue d’assurer la concordance avec le texte néerlandais. En outre, il convient de remplacer chaque fois le mot “*délivrance*” par le mot “*réception*”. L’emploi de ce mot est plus correct sur le plan linguistique, comme le montrent aussi déjà le commentaire de l’article 7.4.39 (DOC 56 0743/001, p. 161) et la justification de l’amendement n° 43 (DOC 56 0743/003).

*La commission* souscrit à ces modifications.

L’amendement n° 43 et l’article 7.4.48, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l’unanimité.

#### Art. 7.4.49. Défauts de conformité menaçant la stabilité

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L’article 7.4.49 est adopté à l’unanimité.

### CHAPITRE 3

#### Le dépôt hôtelier

En vue d’intervertir les chapitres 2 et 3, *M. Steven Matheï et consorts* présentent l’amendement n° 44 (*partim*) (DOC 56 0743/003).

L’amendement n° 44 (*partim*) tendant à intervertir les chapitres 2 et 3 est adopté à l’unanimité.

#### Art. 7.4.50. Responsabilité de l’hôtelier

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L’article 7.4.50 est adopté à l’unanimité.

#### Art. 7.4.51. Portée de la responsabilité

Renvoyant à l’amendement n° 44, *M. Steven Matheï et consorts* présentent l’amendement n° 45 (DOC 56 0743/003).

Amendement nr. 45 en het aldus geamendeerde artikel 7.4.51 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

Art. 7.4.52 tot 7.4.55

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.4.52 tot 7.4.55 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

Art. 7.4.56. Uitsluitingen

Verwijzend naar amendement nr. 44 dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 46* in (DOC 56 0743/003).

Amendement nr. 46 en het aldus geamendeerde artikel 7.4.56 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

Art. 7.4.57. Statuut

Teneinde de termijn van aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken te laten aansluiten bij de termijn voor de vordering gebaseerd op lichte conformiteitsgebreken dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 47* in (DOC 56 0743/003).

Amendement nr. 47 en het aldus geamendeerde artikel 7.4.57 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

TITEL 5

*Lening van een vervangbaar goed*

Voorbehouden.

L'amendement n° 45 et l'article 7.4.51, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

Art. 7.4.52 à 7.4.55

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.4.52 à 7.4.55 sont successivement adoptés à l'unanimité.

Art. 7.4.56. Exclusions

Renvoyant à l'amendement n° 44, *M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 46* (DOC 56 0743/003).

L'amendement n° 46 et l'article 7.4.56, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

Art. 7.4.57. Statut

En vue d'aligner le délai d'action en responsabilité pour les défauts de conformité menaçant la stabilité au délai de l'action fondée sur un défaut de conformité véniel, *M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 47* (DOC 56 0743/003).

L'amendement n° 47 et l'article 7.4.57, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

TITRE 5

*Prêt relatif à un bien fongible*

Reservé.

## TITEL 6

*Kanscontracten*

## ONDERTITEL 1

*Spel en weddenschap*

## Art. 7.6.1. Principe

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.6.1 wordt eenparig aangenomen.

## ONDERTITEL 2

*Lijfrente*

## HOOFDSTUK 1

**Algemene bepalingen**

## Art. 7.6.2 en 7.6.3

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.6.2 en 7.6.3 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

## HOOFDSTUK 2

**Bijzondere bepalingen voor de lijfrente gevestigd onder bezwarende titel**

## Art. 7.6.4 tot 7.6.6

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.6.4 tot 7.6.6 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

## HOOFDSTUK 3

**Bijzondere bepalingen voor de lijfrente gevestigd ten kosteloze titel**

## Art. 7.6.7 en 7.6.8

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

## TITRE 6

*Contrats aléatoires*SOUS-TITRE 1<sup>ER</sup>*Jeu et pari*

## Art. 7.6.1. Principe

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 7.6.1 est adopté à l'unanimité.

## SOUS-TITRE 2

*Rente viagère*CHAPITRE 1<sup>ER</sup>**Dispositions générales**

## Art. 7.6.2 et 7.6.3

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.6.2 et 7.6.3 sont successivement adoptés à l'unanimité.

## CHAPITRE 2

**Dispositions particulières pour la rente viagère à titre onéreux**

## Art. 7.6.4 à 7.6.6

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.6.4 à 7.6.6 sont successivement adoptés à l'unanimité.

## CHAPITRE 3

**Dispositions particulières pour la rente viagère à titre gratuit**

## Art. 7.6.7 et 7.6.8

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

De artikelen 7.6.7 en 7.6.8 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

## TITEL 7

*Contracten met betrekking tot een geschil*

### ONDERTITEL 1

*Sekwester*

### HOOFDSTUK 1

#### **Algemene bepalingen**

Art. 7.7.1 en 7.7.2

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.7.1 en 7.7.2 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

### HOOFDSTUK 2

#### **Contractueel sekwester**

Art. 7.7.3. Tenietgaan

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 7.7.3 wordt eenparig aangenomen.

### HOOFDSTUK 3

#### **Gerechtelijk sekwester**

Art. 7.7.4 tot 7.7.8

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.7.4 tot 7.7.8 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

### ONDERTITEL 2

*Dading*

Art. 7.7.9. Definitie

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Les articles 7.6.7 et 7.6.8 sont successivement adoptés à l'unanimité.

## TITRE 7

*Contrats portant sur un litige*

### SOUS-TITRE 1<sup>ER</sup>

*Séquestre*

### CHAPITRE 1<sup>ER</sup>

#### **Dispositions générales**

Art. 7.7.1 et 7.7.2

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.7.1 et 7.7.2 sont successivement adoptés à l'unanimité.

### CHAPITRE 2

#### **Séquestre contractuel**

Art. 7.7.3. Extinction

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 7.7.3 est adopté à l'unanimité.

### CHAPITRE 3

#### **Séquestre judiciaire**

Art. 7.7.4 à 7.7.8

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.7.4 à 7.7.8 sont successivement adoptés à l'unanimité.

### SOUS-TITRE 2

*Transaction*

Art. 7.7.9. Définition

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

Artikel 7.7.9 wordt eenparig aangenomen.

#### Art. 7.7.10. Voorwerp

Teneinde het opschrift te laten aansluiten bij de inhoud van het artikel dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 48* in (DOC 56 0743/003).

Amendement nr. 48 en het aldus geamendeerde artikel 7.7.10 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

#### Art. 7.7.11 tot 7.7.15

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 7.7.11 tot 7.7.15 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

#### Art. 7.7.16. Tenietgaan

*De heer Steven Matheï c.s.* dient *amendement nr. 49* in tot opheffing van het eerste lid van het voorgestelde artikel (DOC 56 0743/003). De hoofdindiener geeft lezing van de schriftelijke verantwoording van zijn amendement.

Amendement nr. 49 en het aldus geamendeerde artikel 7.7.16 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

\*  
\* \*

Het gehele artikel 2 wordt eenparig aangenomen.

### HOOFDSTUK 3

#### Wijzigingsbepalingen

##### Afdeling 1

*Wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek*

##### Art. 2/1 (nieuw)

*De heer Steven Matheï c.s.* dient *amendement nr. 50 A* in tot invoeging van een nieuw artikel dat wijzigingen aanbrengt aan artikel 1.8, § 4 (DOC 56 0743/003). De hoofdindiener overloopt de schriftelijke verantwoording van zijn amendement.

L'article 7.7.9 est adopté à l'unanimité.

#### Art. 7.7.10. Objet

Afin de faire correspondre la formulation de l'intitulé au contenu de l'article, *M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 48* (DOC 56 0743/003).

L'amendement n° 48 et l'article, ainsi modifié, 7.7.10 sont successivement adoptés à l'unanimité.

#### Art. 7.7.11 à 7.7.15

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 7.7.11 à 7.7.15 sont successivement adoptés à l'unanimité.

#### Art. 7.7.16. Extinction

*M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 49* tendant à supprimer l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article proposé (DOC 56 0743/003). L'auteur principal donne lecture de la justification de son amendement.

L'amendement n° 49 et l'article 7.7.16, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

\*  
\* \*

L'ensemble de l'article 2 est adopté à l'unanimité.

### CHAPITRE 3

#### Dispositions modificatives

##### Section 1<sup>re</sup>

*Modifications du Code civil*

##### Art. 2/1 (nouveau)

*M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 50 A* tendant à insérer un nouvel article modifiant l'article 1.8, § 4 (DOC 56 0743/003). L'auteur principal parcourt la justification écrite de son amendement.

Amendement nr. 50 A tot invoeging van een artikel 2/1 wordt eenparig aangenomen.

Art. 2/2 (*nieuw*)

*De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 50 B in tot invoeging van een nieuw artikel dat wijzigingen aanbrengt aan artikel 1.8, § 6 (DOC 56 0743/003). De hoofdindienaar overloopt de schriftelijke verantwoording van zijn amendement.*

Amendement nr. 50 B tot invoeging van een artikel 2/2 wordt eenparig aangenomen.

Art. 2/3 (*nieuw*)

*De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 51 in tot invoeging van een nieuw artikel dat de invoeging van een artikel 1.13 beoogt in boek 1 van het Burgerlijk Wetboek (DOC 56 0743/003). De hoofdindienaar legt uit dat dit amendement een uniforme notie consument en onderneming invoert in het Burgerlijk Wetboek. Hij geeft vervolgens lezing van de schriftelijke verantwoording van zijn amendement.*

Amendement nr. 51 tot invoeging van een artikel 2/3 wordt eenparig aangenomen.

Art. 2/4 (*nieuw*)

*De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 52 in tot invoeging van een nieuw artikel dat artikel 5.11 van het Burgerlijk Wetboek wijzigt (DOC 56 0743/003). De hoofdindienaar verwijst naar de toelichting bij amendement nr. 51.*

Amendement nr. 52 tot invoeging van een artikel 2/4 wordt eenparig aangenomen.

Art. 3

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 3 wordt eenparig aangenomen.

Art. 3/1 (*nieuw*)

*De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 53 in tot invoeging van een nieuw artikel dat artikel 5160, § 2, tweede lid, eerste zin, van het Burgerlijk Wetboek wijzigt (DOC 56 0743/003). De hoofdindienaar verwijst naar de toelichting bij amendement nr. 51.*

L'amendement n° 50 A tendant à insérer un article 2/1 est adopté à l'unanimité.

Art. 2/2 (*nouveau*)

*M. Steven Matheï et consorts présentent l'amendement n° 50 B tendant à insérer un nouvel article modifiant l'article 1.8, § 6 (DOC 56 0743/003). L'auteur principal parcourt la justification écrite de son amendement.*

L'amendement n° 50 B tendant à insérer un article 2/2 est adopté à l'unanimité.

Art. 2/3 (*nouveau*)

*M. Steven Matheï et consorts présentent l'amendement n° 51 tendant à insérer un nouvel article visant l'insertion d'un article 1.13 dans le Livre 1<sup>er</sup> du Code civil (DOC 56 0743/003). L'auteur principal explique que cet amendement introduit une notion uniforme de consommateur et d'entreprise dans le Code civil. Il lit ensuite la justification écrite de son amendement.*

L'amendement n° 51 tendant à insérer un article 2/3 est adopté à l'unanimité.

Art. 2/4 (*nouveau*)

*M. Steven Matheï et consorts présentent l'amendement n° 52 tendant à insérer un nouvel article modifiant l'article 5.11 du Code civil (DOC 56 0743/003). L'auteur principal renvoie à la justification de l'amendement n° 51.*

L'amendement n° 52 tendant à insérer un article 2/4 est adopté à l'unanimité.

Art. 3

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 3 est adopté à l'unanimité.

Art. 3/1 (*nouveau*)

*M. Steven Matheï et consorts présentent l'amendement n° 53 tendant à insérer un nouvel article modifiant l'article 5160, § 2, alinéa 2, 1<sup>ère</sup> phrase, du Code civil (DOC 56 0743/003). L'auteur principal renvoie à la justification de l'amendement n° 51.*

Vervolgens dient *de heer Steven Matheï c.s.*, als subamendement op amendement nr. 53, *amendement nr. 77* (DOC 56 0743/004) in tot het opheffen van de bepaling onder b) van dit amendement. Hij verwijst naar de toelichting van het subamendement.

Amendement nr. 77 en het aldus gesubamendeerde amendement nr. 53 tot invoeging van een artikel 3/1 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

#### Art. 3/2 (*nieuw*)

*De heer Steven Matheï c.s.* dient *amendement nr. 54* in tot invoeging van een nieuw artikel dat enerzijds artikel 8.11, § 1, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek wijzigt en anderzijds het derde lid opheft (DOC 56 0743/003). De hoofdindiener verwijst naar de toelichting bij amendement nr. 51.

Vervolgens dient *de heer Steven Matheï c.s.*, als subamendement op amendement nr. 54, *amendement nr. 78* (DOC 56 0743/004) in tot het opheffen van de bepaling onder b) van dit amendement. Hij verwijst naar de toelichting van het subamendement.

Amendement nr. 78 en het aldus gesubamendeerde amendement nr. 54 tot invoeging van een artikel 3/2 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

#### Art. 3/3 (*nieuw*)

*De heer Steven Matheï c.s.* dient *amendement nr. 55* in tot invoeging van een nieuw artikel dat artikel 9.1.42, tweede lid, eerste zin, van het Burgerlijk Wetboek opheft (DOC 56 0743/003). De hoofdindiener verwijst naar de toelichting bij amendement nr. 51.

Amendement nr. 55 tot invoeging van een artikel 3/3 wordt eenparig aangenomen.

### Afdeling 2

#### *Wijzigingen van het oud Burgerlijk Wetboek*

#### Art. 3/4 (*nieuw*)

*De heer Steven Matheï c.s.* dient *amendement nr. 58* in tot invoeging van een nieuw artikel dat artikel 490/2 van het oud Burgerlijk Wetboek wijzigt (DOC 56 0743/003).

Amendement nr. 58 tot invoeging van een artikel 3/4 wordt eenparig aangenomen.

*M. Steven Matheï et consorts*, présentent ensuite, comme sous-amendement à l'amendement n° 53, *l'amendement n° 77* (DOC 56 0743/004) tendant à supprimer le b) de cet amendement. L'auteur principal renvoie à la justification du sous-amendement.

L'amendement n° 77 et l'amendement n° 53 tendant à insérer un article 3/1, ainsi sous-amendé, sont successivement adoptés à l'unanimité.

#### Art. 3/2 (*nouveau*)

*M. Steven Matheï et consorts* présentent *l'amendement n° 54* tendant à insérer un nouvel article qui, d'une part, modifie l'article 8.11, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil et, d'autre part, abroge l'alinéa 3 (DOC 56 0743/003). L'auteur principal renvoie à la justification de l'amendement n° 51.

*M. Steven Matheï et consorts*, présentent ensuite, comme sous-amendement à l'amendement n° 54, *l'amendement n° 78* (DOC 56 0743/004) tendant à supprimer le b) de cet amendement. L'auteur principal renvoie à la justification du sous-amendement.

L'amendement n° 78 et l'amendement n° 54 tendant à insérer un article 3/2, ainsi sous-amendé, sont successivement adoptés à l'unanimité.

#### Art. 3/3 (*nouveau*)

*M. Steven Matheï et consorts* présentent *l'amendement n° 55* tendant à insérer un nouvel article qui abroge l'article 9.1.42, alinéa 2, 1<sup>ère</sup> phrase, du Code civil (DOC 56 0743/003). L'auteur principal renvoie à la justification l'amendement n° 51.

L'amendement n° 55 tendant à insérer un article 3/3 est adopté à l'unanimité.

### Section 2

#### *Modifications de l'ancien Code civil*

#### Art. 3/4 (*nouveau*)

*M. Steven Matheï et consorts* présentent *l'amendement n° 58* tendant à insérer un nouvel article modifiant l'article 490/2 de l'ancien Code civil (DOC 56 0743/003).

L'amendement n° 58 tendant à insérer un article 3/4 est adopté à l'unanimité.

Art. 3/5 (*nieuw*)

*De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 59 in tot invoeging van een nieuw artikel dat artikel 1649quater, § 1, van het oud Burgerlijk Wetboek wijzigt (DOC 56 0743/003).*

Amendement nr. 59 tot invoeging van een artikel 3/5 wordt eenparig aangenomen.

Art. 3/6 (*nieuw*)

*De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 60 in tot invoeging van een nieuw artikel dat artikel 1649quinquies, § 2, van het oud Burgerlijk Wetboek wijzigt (DOC 56 0743/003).*

Amendement nr. 60 tot invoeging van een artikel 3/6 wordt eenparig aangenomen.

Art. 3/7 (*nieuw*)

*De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 57 in tot invoeging van een nieuw artikel dat artikel 1718 van het oud Burgerlijk Wetboek wijzigt (DOC 56 0743/003).*

Amendement nr. 57 tot invoeging van een artikel 3/7 wordt eenparig aangenomen.

## Art. 4

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 4 wordt eenparig aangenomen.

Art. 4/1 (*nieuw*)

*De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 56 in tot invoeging van een nieuw artikel dat artikel 2223, tweede lid, van het oud Burgerlijk Wetboek wijzigt (DOC 56 0743/003). De hoofdindiener verwijst naar de toelichting bij amendement nr. 51.*

Amendement nr. 56 tot invoeging van een artikel 4/1 wordt eenparig aangenomen.

## Art. 5

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 5 wordt eenparig aangenomen.

Art. 3/5 (*nouveau*)

*M. Steven Matheï et consorts présentent l'amendement n° 59 tendant à insérer un nouvel article modifiant l'article 1649quater, § 1<sup>er</sup>, de l'ancien Code civil (DOC 56 0743/003).*

L'amendement n° 59 tendant à insérer un article 3/5 est adopté à l'unanimité.

Art. 3/6 (*nouveau*)

*M. Steven Matheï et consorts présentent l'amendement n° 60 tendant à insérer un nouvel article modifiant l'article 1649quinquies, § 2, de l'ancien Code civil (DOC 56 0743/003).*

L'amendement n° 60 tendant à insérer un article 3/6 est adopté à l'unanimité.

Art. 3/7 (*nouveau*)

*M. Steven Matheï et consorts présentent l'amendement n° 57 tendant à insérer un nouvel article modifiant l'article 1718 de l'ancien Code civil (DOC 56 0743/003).*

L'amendement n° 57 tendant à insérer un article 3/7 est adopté à l'unanimité.

## Art. 4

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 4 est adopté à l'unanimité.

Art. 4/1 (*nouveau*)

*M. Steven Matheï et consorts présentent l'amendement n° 56 tendant à insérer un nouvel article modifiant l'article 2223, alinéa 2, de l'ancien Code civil (DOC 56 0743/003). L'auteur principal renvoie à la justification de l'amendement n° 51.*

L'amendement n° 56 tendant à insérer un article 4/1 est adopté à l'unanimité.

## Art. 5

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 5 est adopté à l'unanimité.

**Afdeling 3**

*Wijzigingen van het Wetboek  
van vennootschappen en verenigingen*

**Art. 5/1 (nieuw)**

*De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 61 in tot invoeging van een nieuw artikel dat artikel 1:10, § 1, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vervangt (DOC 56 0743/003).*

Amendement nr. 61 tot invoeging van een artikel 5/1 wordt eenparig aangenomen.

**Art. 6 tot 8**

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 6 tot 8 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

**Afdeling 4**

*Wijzigingen van het Wetboek van economisch recht*

**Art. 9**

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 9 wordt eenparig aangenomen.

**Art. 9/1 (nieuw)**

*De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 62 in tot invoeging van een nieuw artikel dat artikel VI.44 van economisch recht wijzigt (DOC 56 0743/003).*

Amendement nr. 62 tot invoeging van een artikel 9/1 wordt eenparig aangenomen.

**Art. 10 tot 19**

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

De artikelen 10 tot 19 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

**Section 3**

*Modifications du Code  
des sociétés et des associations*

**Art. 5/1 (nouveau)**

*M. Steven Matheï et consorts présentent l'amendement n° 61 tendant à insérer un nouvel article remplaçant l'article 1:10, § 1<sup>er</sup>, du Code des sociétés et des associations (DOC 56 0743/003).*

L'amendement n° 61 tendant à insérer un article 5/1 est adopté à l'unanimité.

**Art. 6 à 8**

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 6 à 8 sont successivement adoptés à l'unanimité.

**Section 4**

*Modifications du Code de droit économique*

**Art. 9**

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 9 est adopté à l'unanimité.

**Art. 9/1 (nouveau)**

*M. Steven Matheï et consorts présentent l'amendement n° 62 tendant à insérer un nouvel article modifiant l'article VI.44 du Code de droit économique (DOC 56 0743/003).*

L'amendement n° 62 tendant à insérer un article 9/1 est adopté à l'unanimité.

**Art. 10 à 19**

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 10 à 19 sont successivement adoptés à l'unanimité.

**Afdeling 5**

*Wijziging van de wet van 13 april 2019 tot invoering van een Burgerlijk Wetboek en tot invoeging van boek 8 “Bewijs” in dat Wetboek*

## Art. 20

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 20 wordt eenparig aangenomen.

**Afdeling 6**

*Wijziging van het Belgisch Scheepvaartwetboek*

## Art. 21

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 20 wordt eenparig aangenomen.

**Afdeling 7**

*Wijziging van de wet van 9 mei 2019 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect*

*De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 63 in tot wijziging van het opschrift (DOC 56 0743/003). Het strekt ertoe om de woorden “9 mei 2019” te vervangen door de woorden “31 mei 2017”.*

Amendement nr. 63 wordt eenparig aangenomen.

## Art. 22

Dit artikel wijzigt artikel 3 van de wet van 9 mei 2019.

Teneinde in de inleidende zin woorden te vervangen, dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 64 A* in (DOC 56 0743/003).

Amendement nr. 64 A en het aldus geamendeerde artikel 22 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

**Section 5**

*Modification de la loi du 13 avril 2019 portant création d'un Code civil et y insérant un Livre 8 “La preuve”*

## Art. 20

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 20 est adopté à l'unanimité.

**Section 6**

*Modification du Code belge de la Navigation*

## Art. 21

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 21 est adopté à l'unanimité.

**Section 7**

*Modification de la loi du 9 mai 2019 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte*

*M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 63* (DOC 56 0743/003) tendant à remplacer, dans l'intitulé, les mots “9 mai 2019” par les mots “31 mai 2017”.

L'amendement n° 63 est adopté à l'unanimité.

## Art. 22

Cet article modifie l'article 3 de la loi du 9 mai 2019.

*M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 64 A* (DOC 56 0743/003) tendant à remplacer des mots dans la phrase liminaire.

L'amendement n° 64 A et l'article 22, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

**Art. 22/1 (nieuw)**

Teneinde in artikel 3 van dezelfde wet bijkomend woorden te vervangen, dient *de heer Steven Matheï c.s. amendement nr. 64 B* in (DOC 56 0743/003).

Amendement nr. 64 B tot invoeging van een artikel 22/1 wordt eenparig aangenomen.

**Art. 22/2 (nieuw)**

*De heer Steven Matheï c.s.* dient *amendement nr. 65* in tot invoeging van een nieuw artikel dat artikel 7 van de wet van 31 mei 2017 wijzigt (DOC 56 0743/003).

Amendement nr. 65 tot invoeging van een artikel 22/2 wordt eenparig aangenomen.

**Afdeling 7/1 (nieuw)**

*Wet van 9 mei 2019 betreffende de verplichte verzekering van de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid van architecten, landmeters-experten, veiligheids- en gezondheidscoördinatoren en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van diverse wetsbepalingen betreffende de verzekering burgerrechtelijke aansprakelijkheid in de bouwsector*

*De heer Steven Matheï c.s.* dient *amendement nr. 66* in tot invoeging van een nieuwe afdeling 7/1 (DOC 56 0743/003).

Amendement nr. 66 tot invoeging van een afdeling 7/1 wordt eenparig aangenomen.

**Art. 22/3 (nieuw)**

*De heer Steven Matheï c.s.* dient *amendement nr. 67* in tot invoeging van een nieuw artikel dat artikel 3 van de wet van 9 mei 2019 wijzigt (DOC 56 0743/003).

Amendement nr. 67 tot invoeging van een artikel 22/3 wordt eenparig aangenomen.

**Art. 22/1 (nouveau)**

*M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 64 B* (DOC 56 0743/003) tendant à remplacer d'autres mots dans l'article 3 de la même loi.

L'amendement n° 64 B tendant à insérer un article 22/1 est adopté à l'unanimité.

**Art. 22/2 (nouveau)**

*M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 65* (DOC 56 0743/003) tendant à insérer un nouvel article qui modifie l'article 7 de la loi du 31 mai 2017.

L'amendement n° 65 tendant à insérer un article 22/2 est adopté à l'unanimité.

**Section 7/1 (nouvelle)**

*Loi du 9 mai 2019 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile professionnelle des architectes, des géomètres-experts, des coordinateurs de sécurité-santé et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de diverses dispositions légales en matière d'assurance de responsabilité civile dans le secteur de la construction*

*M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 66* (DOC 56 0743/003) tendant à insérer une nouvelle section 7/1.

L'amendement n° 66 tendant à insérer une section 7/1 est adopté à l'unanimité.

**Art. 22/3 (nouveau)**

*M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 67* (DOC 56 0743/003) tendant à insérer un nouvel article qui modifie l'article 3 de la loi du 9 mai 2019.

L'amendement n° 67 tendant à insérer un article 22/3 est adopté à l'unanimité.

**Afdeling 7/2 (nieuw)**

*Wijziging van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen*

*De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 68 in tot invoeging van een nieuwe afdeling 7/2 (DOC 56 0743/003).*

Amendement nr. 68 tot invoeging van een afdeling 7/2 wordt eenparig aangenomen.

**Art. 22/4 (nieuw)**

*De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 69 in tot invoeging van een nieuw artikel dat artikel 5 van de wet van 9 juli 1971 wijzigt (DOC 56 0743/003).*

Amendement nr. 69 tot invoeging van een artikel 22/4 wordt eenparig aangenomen.

**Art. 22/5 (nieuw)**

*De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 70 in tot invoeging van een nieuw artikel dat artikel 6, eerste en tweede lid, van de wet van 9 juli 1971 wijzigt (DOC 56 0743/003).*

Amendement nr. 70 tot invoeging van een artikel 22/5 wordt eenparig aangenomen.

**Afdeling 7/3 (nieuw)**

*Wijziging van de wet betreffende de verplichte verzekering voor geneeskundige verzorging en uitkeringen gecoördineerd op 14 juli 1994*

*De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 71 in tot invoeging van een nieuwe afdeling 7/3 (DOC 56 0743/003).*

Amendement nr. 71 tot invoeging van een afdeling 7/3 wordt eenparig aangenomen.

**Art. 22/6 (nieuw)**

*De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 72 in tot invoeging van een nieuw artikel dat artikel 16, § 1, 15° en 17°, van bovenvermelde wet wijzigt (DOC 56 0743/003).*

**Section 7/2 (nouvelle)**

*Modification de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction*

*M. Steven Matheï et consorts présentent l'amendement n° 68 (DOC 56 0743/003) tendant à insérer une nouvelle section 7/2.*

L'amendement n° 68 tendant à insérer une section 7/2 est adopté à l'unanimité.

**Art. 22/4 (nouveau)**

*M. Steven Matheï et consorts présentent l'amendement n° 69 (DOC 56 0743/003) tendant à insérer un nouvel article qui modifie l'article 5 de la loi du 9 juillet 1971.*

L'amendement n° 69 tendant à insérer un article 22/4 est adopté à l'unanimité.

**Art. 22/5 (nouveau)**

*M. Steven Matheï et consorts présentent l'amendement n° 70 (DOC 56 0743/003) tendant à insérer un nouvel article qui modifie l'article 6, alinéas 1<sup>er</sup> et 2, de la loi du 9 juillet 1971.*

L'amendement n° 70 tendant à insérer un article 22/5 est adopté à l'unanimité.

**Section 7/3 (nouvelle)**

*Modification de la loi relative à l'assurance obligatoire soins de santé et indemnités coordonnée le 14 juillet 1994*

*M. Steven Matheï et consorts présentent l'amendement n° 71 (DOC 56 0743/003) tendant à insérer une nouvelle section 7/3.*

L'amendement n° 71 tendant à insérer une section 7/3 est adopté à l'unanimité.

**Art. 22/6 (nouveau)**

*M. Steven Matheï et consorts présentent l'amendement n° 72 (DOC 56 0743/003) tendant à insérer un nouvel article qui modifie l'article 16, § 1<sup>er</sup>, 15° et 17° de la loi précitée (DOC 56 0743/003).*

Amendement nr. 72 tot invoeging van een artikel 22/6 wordt eenparig aangenomen.

#### **Afdeling 7/3/1 (nieuw)**

*Wijziging van de wet van 12 april 1965 betreffende het vervoer van gasachtige producten en andere door middel van leidingen*

Art. 22/7 (nieuw)

De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 73 in tot invoeging van een nieuw artikel dat artikel 15/1, 2, zesde lid, van de wet van 12 april 1965 betreffende het vervoer van gasachtige producten en andere door middel van leidingen wijzigt (DOC 56 0743/003).

Amendement nr. 73 tot invoeging van een artikel 22/7 wordt eenparig aangenomen.

#### **Afdeling 7/4 (nieuw)**

*Verwijzingen*

De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 74 (*partim*) in tot invoeging van een nieuwe afdeling 7/4 (DOC 56 0743/003).

Amendement nr. 74 (*partim*) tot invoeging van een afdeling 7/4 wordt eenparig aangenomen.

Art. 22/8 (nieuw)

De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 74 (*partim*) in tot invoeging van een nieuw artikel (DOC 56 0743/003). De hoofdindieners legt uit dat gezien de vele specifieke wettelijke bepalingen die verwijzen naar bepalingen van het oud Burgerlijk Wetboek het nuttig is om de Koning een algemene bevoegdheid te verlenen om deze verwijzingen te vervangen door een verwijzing naar de overeenkomstige bepalingen van het nieuw Burgerlijk Wetboek. Het gaat hier om een eenvoudige coördinatietask die geen andere substantiële wijzigingen met zich mee kan brengen dan die welke al voortvloeiën uit de invoering van de nieuwe bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

Amendement nr. 74 (*partim*) tot invoeging van een artikel 22/8 wordt eenparig aangenomen.

L'amendement n° 72 tendant à insérer un article 22/6 est adopté à l'unanimité.

#### **Section 7/3/1 (nouvelle)**

*Modification de la loi du 12 avril 1965 relative au transport de produits gazeux et autres par canalisation*

Art. 22/7 (nouveau)

M. Steven Matheï et consorts présentent l'amendement n° 73 (DOC 56 0743/003) tendant à insérer un nouvel article qui modifie l'article 15/1, 2, alinéa 6, de la loi du 12 avril 1965 relative au transport de produits gazeux et autres par canalisations (DOC 56 0743/003).

L'amendement n° 73 tendant à insérer un article 22/7 est adopté à l'unanimité.

#### **Section 7/4 (nouvelle)**

*Des références*

M. Steven Matheï et consorts présentent l'amendement n° 74 (*partim*) (DOC 56 0743/003) tendant à insérer une nouvelle section 7/4 (DOC 56 0743/003).

L'amendement n° 74 (*partim*) tendant à insérer une section 7/4 est adopté à l'unanimité.

Art. 22/8 (nouveau)

M. Steven Matheï et consorts présentent l'amendement n° 74 (*partim*) (DOC 56 0743/003) tendant à insérer un nouvel article. L'auteur principal explique que, compte tenu des multiples dispositions légales parfois très particulières faisant référence aux dispositions de l'ancien Code civil, il est utile de conférer au Roi une habilitation générale pour lui permettre de remplacer ces références par une référence aux dispositions correspondantes du nouveau Code civil. Il s'agit d'une simple tâche de coordination qui ne peut impliquer aucun changement substantiel autre que celui résultant déjà de l'adoption des dispositions nouvelles du Code civil.

L'amendement n° 74 (*partim*) tendant à insérer un nouvel article 22/8 est adopté à l'unanimité.

**Afdeling 8**

## HOOFDSTUK 4

**Opheffingsbepalingen****Afdeling 1***Opheffingen in het oud Burgerlijk Wetboek*

## Art. 23

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 23 wordt eenparig aangenomen.

**Afdeling 2***Opheffing van de wet van 25 augustus 1885  
die de wetgeving betreffende  
de koopvernietigende gebreken herzielt*

## Art. 24

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 24 wordt eenparig aangenomen.

**Afdeling 3***Opheffing in het Gerechtelijk Wetboek*

## Art. 25

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 25 wordt eenparig aangenomen.

**Afdeling 4**

## Art. 26

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 26 wordt eenparig aangenomen.

**Section 8**

## CHAPITRE 4

**Dispositions abrogatoires****Section 1***Abrogations dans l'ancien Code civil*

## Art. 23

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 23 est adopté à l'unanimité.

**Section 2***Abrogation de la loi du 25 août 1885  
portant révision de la législation  
en matière de vices rédhibitoires*

## Art. 24

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 24 est adopté à l'unanimité.

**Section 3***Abrogation dans le Code judiciaire*

## Art. 25

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 25 est adopté à l'unanimité.

**Section 4**

## Art. 26

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 26 est adopté à l'unanimité.

## HOOFDSTUK 5

**Overgangsbepalingen**

## Art. 27

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 27 wordt eenparig aangenomen.

## HOOFDSTUK 6

**Inwerkingtreding**

## Art. 28

*De heer Steven Matheï c.s. dient amendement nr. 75 in dat strekt tot de toevoeging van een tweede lid aan het voorgestelde artikel (DOC 56 0743/003). De hoofdindieners geeft lezing van de schriftelijke verantwoording van zijn amendement.*

Amendement nr. 75 en het aldus geamendeerde artikel 28 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

Er worden wetgevingstechnische verbeteringen aangebracht.

Op verzoek van *de heer Khalil Aouasti (PS)* zal de commissie met toepassing van artikel 83.1 van het Reglement tot een tweede lezing overgaan. De commissie wenst daartoe over een nota van de Juridische Dienst te beschikken.

*De rapporteur,*

Christoph D'Haese

*De voorzitter,*

Ismaël Nuino

## CHAPITRE 5

**Dispositions transitoires**

## Art. 27

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 27 est adopté à l'unanimité.

## CHAPITRE 6

**Entrée en vigueur**

## Art. 28

*M. Steven Matheï et consorts* présentent l'*amendement n° 75* tendant à insérer un alinéa 2 dans l'article proposé (DOC 56 0743/003). L'auteur principal parcourt la justification de l'amendement à l'examen.

L'amendement n° 75 et l'article 28, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

Quelques corrections d'ordre légistique sont apportées.

À la demande de *M. Khalil Aouasti (PS)*, la commission procédera à une deuxième lecture en application de l'article 83.1 du Règlement. À cette fin, la commission souhaite disposer d'une note du Service juridique.

*Le rapporteur,*

Christoph D'Haese

*Le président,*

Ismaël Nuino

## BIJLAGEN

**A. Hoorzitting van 8 juli 2025 met professor dr. Bernard Tilleman en professor dr. Paul-Alain Friers, covoorzitters, professor dr. Rafaël Jafferli en dr. Pieter Brulez, leden van de commissie tot hervorming van het overeenkomstenrecht**

**1. Uiteenzettingen van professor dr. Bernard Tilleman en professor dr. Paul-Alain Friers, covoorzitters, professor dr. Rafaël Jafferli en dr. Pieter Brulez, leden van de commissie tot hervorming van het overeenkomstenrecht**

*a. Uiteenzetting van prof. dr. Paul-Alain Friers*

Professor Paul-Alain Friers wijst erop dat de met de voorbereiding van dit wetgevend initiatief belaste commissie van deskundigen bij ministerieel besluit werd opgericht op 15 juni 2021, maar dat de werkzaamheden niet onmiddellijk werden aangevat. Aangezien het recht inzake bijzondere contracten nauw verbonden is met het verbintenissenrecht, leek het verstandig om te wachten tot het ontwerp van boek 5 voldoende vergevorderd was om tegenstrijdigheden te voorkomen. Daarom zijn de werkzaamheden pas eind 2021 echt van start gegaan.

De werkzaamheden hebben vervolgens hun beloop gehad en gingen gepaard met tal van informele raadplegingen met verschillende beroepsorganisaties. Een en ander heeft geleid tot de indiening van een eerste voorstel op 16 april 2024. Aangezien dat aan het einde van de legislatuur kwam te vervallen, werd vervolgens een openbare raadpleging gehouden, waardoor het oorspronkelijke voorstel kon worden aangepast. Daarnaast heeft de Raad van State een advies uitgebracht over het wetsvoorstel.

**Doel en toepassingsgebied van de hervorming**

Professor Friers geeft aan dat de commissie de opdracht heeft gekregen om alle onder het Burgerlijk Wetboek vallende bijzondere contracten te herzien, namelijk de gebruikelijke contracten met betrekking tot de koop, de huur, het aannemingscontract, de lastgeving, de bewaargeving enzovoort.

Er zijn echter twee belangrijke uitzonderingen. De eerste betreft de verbruiklening. De lening van verbruiksgoederen is relatief gezien vrij anekdotisch, maar de lening van geld doet politieke vragen rijzen die de uitsluiting ervan uit het voorliggende wetsvoorstel hebben gerechtvaardigd. De tweede uitzondering betreft de borgstellingsovereenkomst, waarbij een persoonlijke

## ANNEXES

**A. Audition du 8 juillet 2025 du professeur dr. Bernard Tilleman, du professeur dr. Paul-Alain Friers, coprésidents, du professeur dr. Rafaël Jafferli et du dr. Pieter Brulez, membres de la commission de réforme du droit des contrats**

**1. Exposés du professeur dr. Bernard Tilleman, du professeur dr. Paul-Alain Friers, coprésidents, du professeur dr. Rafaël Jafferli et du dr. Pieter Brulez, membres de la commission de réforme du droit des contrats**

*a. Exposé du professeur dr. Paul-Alain Friers*

Le professeur Paul-Alain Friers rappelle que la commission d'experts chargée de préparer ce projet a été constituée par arrêté ministériel le 15 juin 2021, mais que les travaux n'ont pas débuté immédiatement. En effet, comme le droit des contrats spéciaux est étroitement lié au droit des obligations, il a semblé prudent d'attendre que le projet de livre 5 soit suffisamment abouti pour éviter toute contradiction. C'est donc à la fin de l'année 2021 que les travaux ont réellement commencé.

Le projet a alors suivi son cours, ponctué de nombreuses consultations informelles avec diverses organisations professionnelles. Ce travail a d'abord conduit au dépôt d'une première proposition le 16 avril 2024. Celle-ci étant devenue caduque à la fin de la législature, une consultation publique a ensuite été organisée, permettant d'adapter la proposition initiale. La présente proposition de loi a également fait l'objet d'un avis du Conseil d'État.

**Objectif et champ de la réforme**

Le professeur Friers indique que le mandat confié à la commission visait à réviser l'ensemble des contrats spéciaux régis par le Code civil, à savoir les contrats usuels comme la vente, le bail, le contrat d'entreprise, le mandat, le dépôt, etc.

Deux grandes exceptions ont toutefois été retenues. La première concerne le prêt de consommation. Si le prêt de biens de consommation est relativement anecdotique, le prêt d'argent, lui, soulève des questions d'ordre politique qui ont justifié son exclusion du projet. La seconde exception est le contrat de cautionnement, qui organise une sûreté personnelle. Hormis ces exceptions, tous les

zekerheid wordt gesteld. Afgezien van die twee uitzonderingen werden alle bijzondere contracten in het oud Burgerlijk Wetboek van 1804 herzien.

Professor Friers benadrukt dat er opmerkelijk genoeg amper wijzigingen in die teksten werden doorgevoerd sinds ze in 1804 werden aangenomen. Daar zijn twee redenen voor: ze zijn synthetisch van aard, waardoor ze aanpasbaar zijn aan hoe de samenleving evolueert, en ze zijn hoofdzakelijk technisch, zonder echte politieke weerslag. Die kenmerken onderscheiden die teksten van andere delen van het Burgerlijk Wetboek, zoals de teksten met betrekking tot het personen- en eigendomsrecht, die in 1804 heel sterk werden gekleurd door de destijds heersende opvattingen inzake eigendom.

Ondanks de standvastigheid van de teksten is het positief recht aanzienlijk geëvolueerd, onder invloed van de rechtsleer en van de rechtspraak. Die discrepantie is de reden voor de huidige hervorming.

Professor Friers verduidelijkt dat de commissie niet de opdracht had het Belgisch recht op revolutionaire wijze te hervormen, maar de continuïteit ervan te waarborgen. Die traditie wordt gekenmerkt door een tweeledige invloed, namelijk die van het Franse recht, vervat in het Burgerlijk Wetboek van 1804, en die van het Nederlandse recht, dat al bijna een eeuw een toenemende invloed heeft in burgerlijke zaken. De op stapel staande wetgeving heeft ook geput uit andere naburige rechtssystemen, zoals het Duitse recht, maar zonder het bestaande evenwicht te verstoren.

Voorts hebben de opstellers van het project rekening gehouden met de relevante Europese instrumenten, met name de richtlijnen inzake consumentenkoop en het Verdrag van Wenen inzake internationale koopovereenkomsten betreffende roerende zaken. Die referenties vormden de leidraad bij de hervorming van de vrijwaring voor verborgen gebreken die, met het oog op meer samenhang, werd samengevoegd met de leveringsverplichting.

Professor Friers onderscheidt drie grote krachtlijnen waarrond het wetsvoorstel is opgebouwd.

#### 1. Vereenvoudiging

De vereenvoudiging van het bestaande recht is de eerste krachtlijn en werd op twee manieren tot stand gebracht.

Ten eerste werden een aantal overbodig geworden bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek van 1804 geschrapt. Sommige waren een pure overlapping met het gemeen verbintenissenrecht. Uit andere bepalingen konden via de

contrats spéciaux figurant dans l'ancien Code civil de 1804 ont été revus.

Le professeur Friers souligne que ces textes sont restés remarquablement stables depuis leur adoption en 1804. Deux raisons expliquent cette longévité: leur caractère synthétique, qui les rend adaptables à l'évolution de la société, et leur caractère essentiellement technique, sans véritable portée politique. Cela les distingue d'autres parties du Code civil, comme le droit des personnes ou des biens, très marqués par une conception politique de la propriété en 1804.

Malgré cette stabilité des textes, le droit positif a beaucoup évolué, sous l'effet de la doctrine et de la jurisprudence. Ce décalage a motivé la réforme actuelle.

Le professeur Friers précise que la mission de la commission n'était pas de révolutionner le droit belge, mais bien de s'inscrire dans sa continuité. Cette tradition se caractérise par une double influence: celle du droit français, héritée du Code civil de 1804, et celle du droit néerlandais, qui exerce depuis près d'un siècle une influence croissante dans les matières civiles. Le projet a également puisé dans d'autres systèmes juridiques voisins, comme le droit allemand, mais sans rompre l'équilibre existant.

Par ailleurs, les auteurs du projet ont tenu compte des instruments européens pertinents: notamment les directives relatives à la vente aux consommateurs ainsi que la Convention de Vienne sur les contrats de vente internationale de marchandises. Ces références ont notamment guidé la réforme de la garantie des vices cachés, qui a été fusionnée avec l'obligation de délivrance, pour davantage de cohérence.

Le professeur Friers identifie trois grandes lignes directrices qui structurent le projet.

#### 1. Simplification

La première ligne directrice consiste en une simplification du droit existant. Elle s'est opérée de deux manières.

Premièrement, par la suppression de certaines dispositions du Code civil de 1804 devenues inutiles. Certaines redoublaient simplement le droit commun des obligations, d'autres ont permis à la doctrine et la

rechtsleer en rechtspraak algemene beginselen worden afgeleid die voortaan in boek 5 staan. Dankzij die ingreep kon met name fors worden gesnoeid in de bepalingen van het recht inzake verkoop. De leden van de commissie hebben dus getracht de afwijkingsbepalingen enkel te behouden wanneer daar een goede reden voor was.

Ten tweede werd het stelsel van de verkoop aan consumenten vereenvoudigd. Het Burgerlijk Wetboek behelsde de omzetting van twee technische richtlijnen, namelijk een richtlijn inzake de verkoop van consumptiegoederen en een richtlijn over digitale inhoud en diensten. De commissie heeft zich niet uitgesproken over de politieke wenselijkheid van die bepalingen, maar heeft getracht ze bevattelijker te maken door ze zoveel mogelijk te verwerken in het gemeen recht inzake verkoop. Die regels hangen immers grotendeels samen met het gemeen recht, met dit verschil dat ze dwingend zijn ten gunste van de koper.

De commissie heeft zich over het huurcontract gebogen. Hoewel de bepalingen van het algemeen huurrecht amper werden gewijzigd, is er veel bijzondere wetgeving bijgekomen ter bescherming van bepaalde types van huurders. De spreker vermeldt in dat verband de woninghuur, de handelshuur en de pacht, die nu allemaal gewestmaterie zijn geworden. De commissie heeft zich dan ook beperkt tot het uitzetten van de algemene regels inzake huur.

## 2. Herstructurering van bepaalde contracten

De herstructurering van bepaalde contracten, inzonderheid de aannemingscontracten, bewaargevings- en lastgevingscontracten, vormt de tweede krachtlijn van het wetsvoorstel.

Professor Foriers herinnert eraan dat er in België al tientallen jaren een debat woedt over de vraag of die contracten niet aan algemenere regels onderworpen zijn. Bovenvermelde contracten hebben als gemeenschappelijk kenmerk dat ze de levering van een prestatie door een dienstverlener aan een klant betreffen. Afgaande op het oogmerk ervan vertoont het bewaargevingscontract aldus gelijkenissen met een aannemingscontract, hoewel het gewoonlijk als een zakelijk contract wordt aangemerkt. Zo ook lijkt de relatie tussen een lastgever en lasthebber in de praktijk op die tussen een klant en een verlener van intellectuele diensten.

Als oplossing werd een algemeen dienstencontractstelsel in het leven geroepen, dat werd aangevuld met bijzondere bepalingen die typisch zijn voor de lastgeving, wegens de *intuitu personae*-aard van dat dienstencontract, dat op het vervullen van rechtshandelingen

jurisprudence d'établir des principes généraux qui sont désormais repris dans le livre 5. Cette démarche a notamment permis un allègement important des dispositions du droit de la vente. Les membres de la commission ont donc essayé de conserver uniquement les dispositions dérogoatoires qu'il était justifié de conserver.

Deuxièmement, une simplification du régime des ventes aux consommateurs a été opérée. Le Code civil comportait la transposition de deux directives techniques, l'une sur la vente de biens de consommation, l'autre sur les contenus et services numériques. La commission ne s'est pas prononcée sur l'opportunité politique de ces dispositions mais a cherché à les rendre plus lisibles, en les incorporant autant que possible au droit commun de la vente. Ces règles sont en effet largement cohérentes avec le droit commun, à la différence qu'elles sont d'ordre impératif en faveur de l'acheteur.

La commission a abordé le contrat de bail. Si les dispositions du droit commun du bail n'ont pas beaucoup été modifiées, de nombreuses législations particulières sont intervenues pour protéger certains types de locataires. L'orateur cite les baux d'habitation, les baux commerciaux ou encore les baux à ferme. Toutes ces matières ont été régionalisées. La commission s'est donc bornée à tracer les règles générales relatives au bail.

## 2. Restructuration de certains contrats

La seconde ligne directrice vise une restructuration de certains contrats, en particulier les contrats d'entreprise, de dépôt et de mandat.

Le professeur Foriers rappelle qu'en Belgique, depuis plusieurs décennies, la question se pose de savoir si ces contrats ne sont pas soumis à des règles plus générales. Ces contrats partagent un point commun: un prestataire de service fournit une prestation à un client. Le dépôt, bien que traditionnellement qualifié de contrat réel, s'apparente ainsi à un contrat d'entreprise par sa finalité. De même, les relations entre mandant et mandataire ressemblent, en pratique, à celles entre un client et un prestataire de services d'ordre intellectuel.

La solution retenue a été de créer un régime général du contrat de service, complété par des dispositions particulières propres au mandat, en raison du caractère *intuitu personae* de ce contrat de service qui porte sur l'accomplissement d'actes juridiques. Cette restructuration

betrekking heeft. Die herstructurering werd gemakkelijker gemaakt doordat het vertegenwoordigingsaspect voortaan in boek 1 van het Burgerlijk Wetboek (artikel 1.8) wordt behandeld. In de tekst kan dus exclusief op de contractuele verhoudingen tussen de lastgever en de lasthebber worden gefocust.

### 3. Harmonisering van de contracten

Tot slot geeft professor Foriers toelichting bij de bereidheid om samenhang te creëren tussen de diverse bijzondere contracten.

Dat wordt vooral duidelijk in de veralgemening van de conformiteitsverplichting waarin ook de vrijwaring voor de verborgen gebreken is opgenomen. In verscheidene soorten contracten, namelijk koopcontracten, huurcontracten, bruikleencontracten (commodaat) en dienstcontracten, wordt een haast identieke verbintenis tot conforme levering opgenomen. Het is de bedoeling een samenhangend stelsel uit te werken dat strookt met de beginselen die uit het Europese instrumentarium voortvloeien.

#### *b. Uiteenzetting van prof. dr. Rafaël Jafferali*

*Professor Rafaël Jafferali* licht toe dat deze juridische vereenvoudiging past in de logica van de wet van Ockhams scheermes. Onnodige bijkomende regels zijn uit den boze: alleen een bijzondere noodzaak kan een extra regel rechtvaardigen. Te veel of onnodig ingewikkelde regels leiden immers tot kosten op het vlak van analyse en tot rechtszekerheidsrisico's. Complexe regelgeving vereist meer analyse, wat weegt op de burgers, de bedrijven en de overheden. Complexiteit verhoogt bovendien het risico op uiteenlopende interpretaties, twistpunten en incoherente rechtspraak.

In casu is vereenvoudiging mogelijk omdat boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, met daarin het grondig hervormde gemeenrecht inzake verbintenissen en contracten, reeds door het Parlement werd aangenomen. Boek 7 over bijzondere contracten vormt een logisch verlengstuk van dat boek 5. Het is dan ook gewettigd zoveel mogelijk te verwijzen naar de thans in boek 5 gecodificeerde algemene beginselen en de meeste bepalingen van het oud Burgerlijk Wetboek weg te laten, aangezien het eenvoudigweg vanzelfsprekende toepassingen van die beginselen waren.

a été simplifiée par le fait que l'aspect de la représentation est désormais traité dans le livre 1 du Code civil (article 1.8). Le projet peut donc se concentrer exclusivement sur les relations contractuelles entre mandant et mandataire.

### 3. Harmonisation entre les contrats

Enfin, le professeur Foriers expose la volonté d'établir une cohérence entre les différents contrats spéciaux.

Cela se manifeste notamment dans la généralisation de l'obligation de délivrer une chose conforme, qui incorpore également la garantie des vices cachés. Cette obligation de délivrance se ressemble très fort dans plusieurs types de contrats: vente, bail, prêt à usage (commodat), et contrats de service. L'objectif est de créer un régime cohérent, aligné sur les principes issus des instruments européens.

#### *b. Exposé du professeur dr. Rafaël Jafferali*

*Le professeur Rafaël Jafferali* expose que cette simplification juridique s'inscrit dans la logique de la loi du rasoir d'Ockham: il convient de ne pas multiplier les règles inutilement, sauf si une nécessité particulière le justifie. Des règles trop nombreuses ou inutilement complexes génèrent en effet un coût en termes d'analyse et des risques en terme de sécurité juridique. Une réglementation complexe nécessite en effet davantage d'analyse, ce qui pèse sur les citoyens, les entreprises et les pouvoirs publics. Elle accroît également les risques d'interprétation divergente, de controverses et de jurisprudences incohérentes.

Or, cette simplification est rendue possible en l'espèce parce que le livre 5 du Code civil, qui réforme en profondeur le droit commun des obligations et des contrats, a déjà été adopté par le Parlement. Le livre 7, consacré aux contrats spéciaux, constitue une prolongation logique de ce livre 5. Il est donc légitime de renvoyer autant que possible aux principes généraux désormais codifiés dans le livre 5, et de supprimer la plupart des dispositions de l'ancien Code civil, qui constituaient une simple application évidente de ces principes.

Niettemin worden in boek 7 bepaalde specifieke elementen behouden:

- hetzij voor pedagogische doeleinden, wanneer het de bedoeling is minder voor de hand liggende toepassingen van het gemeenrecht toegankelijker te maken;
- hetzij om afwijkingen van het gemeenrecht te handhaven of in te voeren, wanneer die afwijkingen inspelen op een bepaalde noodzaak.

Om die aanpak concreet te illustreren, gebruikt professor Jafferalli het voorbeeld van de dading. Hij noemt een paar bepalingen van het oud Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de dading die zijn weggelaten:

- artikel 2051 van het oud Burgerlijk Wetboek is overbodig aangezien het beginsel van de relativiteit van contracten is opgenomen in artikel 5.103 van het nieuw Burgerlijk Wetboek;
- artikel 2056, eerste lid, van het oud Burgerlijk Wetboek is gewoon een toepassing van de feitelijke dwaling, die voortaan wordt behandeld in artikel 5.34.

Er zijn ook regels die niet als zodanig zijn gecodificeerd, maar waarvan de afwijking niet langer nodig lijkt. Dat is met name het geval voor artikel 2044, tweede lid, van het oud Burgerlijk Wetboek, dat voorschrijft dat een dading schriftelijk moet worden opgemaakt. Dat artikel wordt overbodig gelet op artikel 8.9 van het nieuw Burgerlijk Wetboek, dat bepaalt dat rechtshandelingen met betrekking tot een som of een waarde die gelijk is aan of hoger is dan 3500 euro schriftelijk moeten worden bewezen. De rechtspraak staat bovendien andere bewijsmiddelen toe, waardoor het belang van die bepaling bijkomstig is geworden en het dus niet nuttig leek ze te behouden.

Andere, niet-redundante regels zijn in boek 7 gehandhaafd om nuttige specifieke elementen te behouden. De spreker geeft enkele voorbeelden:

- De uitsluiting van rechtsdwaling (artikel 7.7.13, eerste lid) wordt behouden omdat een dading net beoogt een geschil te beëindigen door middel van wederzijdse toegevingen, vaak wegens een juridische onzekerheid. Als het mogelijk zou zijn een dergelijk contract te vernietigen op grond van een rechtsdwaling, zou dat contract elk nut worden ontnomen.
- De bepalingen inzake uitsluiting van de buitengerechtelijke nietigheid, de buitengerechtelijke ontbinding en de eenzijdige beëindiging voor de dadingcontracten van onbepaalde duur (artikelen 7.7.13, tweede lid, en 7.7.16) zijn nieuwigheden om de stabiliteit van dadingen te garanderen, zelfs die van onbepaalde duur. Het is de

Néanmoins, certaines spécificités sont maintenues dans le livre 7:

- soit à des fins pédagogiques, lorsqu'il s'agit de rendre plus accessibles des applications moins évidentes du droit commun;
- soit pour maintenir ou introduire des dérogations au droit commun, lorsque ces dérogations répondent à une nécessité.

Pour illustrer concrètement cette démarche, le professeur Jafferalli prend l'exemple de la transaction. Il cite quelques exemples des dispositions de l'ancien Code civil relatives à la transaction qui sont supprimées:

- l'article 2051 de l'ancien Code civil est redondant avec le principe de relativité des contrats consacré à l'article 5.103 du nouveau Code;
- l'article 2056, alinéa 1<sup>er</sup>, de l'ancien Code civil, n'est qu'une application de l'erreur de fait, désormais traitée à l'article 5.34.

Il y a également des règles qui ne sont pas codifiées en tant que telles, mais dont la dérogation n'apparaît plus nécessaire. C'est le cas notamment de l'article 2044, alinéa 2, de l'ancien Code civil imposant l'écrit pour les transactions, qui devient redondant avec l'article 8.9 du nouveau Code civil, qui impose déjà l'écrit pour les contrats de plus de 3500 euros. La jurisprudence admet en outre d'autres modes de preuve, l'intérêt de cette disposition est donc devenu marginal et il n'a donc pas paru utile de la conserver.

D'autres règles, non redondantes, sont maintenues dans le livre 7 pour préserver des spécificités utiles. L'orateur en donne quelques illustrations:

- L'exclusion de l'erreur de droit (article 7.7.13, alinéa 1<sup>er</sup>) est maintenue: une transaction vise précisément à mettre fin à un litige par des concessions réciproques, souvent en raison d'une incertitude juridique. Si on permettait de l'annuler ce contrat pour une erreur de droit, on le priverait de toute utilité.
- L'exclusion de l'annulation extrajudiciaire, de la résolution extrajudiciaire et de la résiliation unilatérale pour les contrats de transaction à durée indéterminée (articles 7.7.13, al. 2, et 7.7.16): cette nouveauté est introduite pour garantir la stabilité des transactions, même à durée indéterminée. L'objectif est de ne pas permettre

bedoeling te voorkomen dat de partijen die hun geschil door middel van een dading hebben beëindigd, dat geschil onmiddellijk doen heropleven door de dading buitengerechtelijk te beëindigen. Enkel een gerechtelijke betwisting is toegestaan. Die oplossing is in overeenstemming met de rechtspraak van het Hof van Cassatie met betrekking tot de eenzijdige beëindiging van dadingen voor onbepaalde duur.

- Tot slot worden de gevolgen van de dading voor de duidelijkheid geherformuleerd. In plaats van het vage en bloemrijke begrip “kracht van gewijsde in hoogste aanleg” te bezigen, preciseert het nieuwe artikel 7.7.15 dat de dading de instelling of de voortzetting van een vordering in rechte verhindert, waarbij eraan wordt herinnerd dat ze geen erkenning inhoudt van de gegrondheid van de aanspraken van de andere partij.

### *c. Uiteenzetting van dr. Pieter Brulez*

*De heer Pieter Brulez* gaat in op de krachtlijn “herstructurering en integratie” die het wetsvoorstel nastreeft. Deze krachtlijn blijkt bij uitstek bij de creatie van een eengemaakt dienstencontract dat de vier dienstencontracten van het oud Burgerlijk Wetboek omvat. Het gaat in de eerste plaats om het aannemingscontract, dat alle materiële diensten verleend tegen betaling omvat (bouwaaneming, medische contracten, contracten met advocaten), om de bewaargeving, die de kosteloze of onder bezwarende titel zijnde bewaring van roerende goederen betreft en om de lastgeving, die het stellen van rechtshandeling in naam en voor rekening van de lastgever inhoudt. Daarnaast bestaan er de onbenoemde dienstencontracten die niet vallen onder de drie benoemde dienstencontracten van het oud Burgerlijk Wetboek. Te denken valt aan materiële diensten verleend onder kosteloze titel. De onbenoemde dienstencontracten vallen onder boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, dus het gemene contractenrecht. Dat is overigens niet altijd wenselijk. De bedoeling van het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel is om dit alles te rationaliseren en te komen tot een eengemaakt dienstencontract.

Hiertoe zijn er meerdere stappen gezet, met als eerste stap het reglementeren van het kosteloze dienstencontract dat vandaag nog een onbenoemd dienstencontract is, hoewel de regels van het aannemingscontract zoveel mogelijk per analogie hierop toegepast worden. Het toepassingsgebied van het aannemingscontract wordt daarom uitgebreid, wat al een eerste vereenvoudiging inhoudt. Dit vereiste wel dat een aantal regels worden opgenomen om kosteloze aannemingscontracten te regelen. Het gaat bijvoorbeeld om de voorgestelde artikelen 7.4.7, 7.4.13 en 7.4.32. Het voorgestelde artikel 7.4.7 bepaalt dat een opdrachtnemer die onder bezwarende titel handelt, recht heeft op loon, terwijl de

aux parties qui ont mis fin à leur litige par une transaction d’immédiatement faire renaitre le procès en mettant fin de manière extrajudiciaire à la transaction. Seule une remise en cause judiciaire est autorisée. Cette solution s’inscrit dans la jurisprudence de la Cour de cassation, en ce qui concerne la résiliation unilatérale des transaction à durée indéterminée.

Enfin, les effets de la transaction sont reformulés dans une optique de clarté. Plutôt que de parler, de manière imprécise et imagée, de l’“autorité de la chose jugée en dernier ressort”, le nouvel article 7.7.15 précise que la transaction fait obstacle à l’introduction ou à la poursuite du litige, tout en rappelant qu’elle n’implique aucune reconnaissance du bien-fondé des prétentions de l’autre partie.

### *c. Exposé du dr. Pieter Brulez*

*M. Pieter Brulez* revient sur la ligne directrice concernant la restructuration et l’intégration visée par la proposition de loi. Cette ligne directrice concerne tout particulièrement la création d’un contrat de service unifié regroupant les quatre contrats de service de l’ancien Code civil. Il s’agit d’abord du contrat d’entreprise, qui englobe tous les services matériels prestés contre paiement (construction, contrats médicaux, contrats avec avocats), du dépôt, qui concerne la garde de biens mobiliers à titre onéreux ou à titre gratuit, et du mandat, qui implique l’accomplissement d’actes juridiques au nom et pour le compte du mandant. Viennent ensuite les contrats de service innomés qui ne relèvent d’aucun des trois contrats de service nommés de l’ancien Code civil. L’orateur évoque les services matériels prestés à titre gratuit. Les contrats de service innomés relèvent du livre 5 du Code civil, et donc du droit commun des contrats. Ce n’est d’ailleurs pas toujours opportun. L’objectif de la proposition de loi à l’examen est de rationaliser cet ensemble pour aboutir à un contrat de service uniformisé.

Plusieurs mesures ont été prises en ce sens. La première étape a consisté à réguler le contrat de service à titre gratuit qui demeure, aujourd’hui encore, un contrat de service innomé, bien que les règles du contrat d’entreprise y soient appliquées le plus possible par analogie. Par conséquent, le champ d’application du contrat d’entreprise est élargi, ce qui constitue déjà une première simplification en soi. En revanche, cela a nécessité d’intégrer certaines règles visant les contrats d’entreprise à titre gratuit. L’orateur cite par exemple les articles 7.4.7, 7.4.13 et 7.4.32 proposés. L’article 7.4.7 proposé dispose que tout prestataire qui intervient à titre onéreux a droit à une rémunération tandis que le

opdrachtnemer onder kosteloze titel geen recht heeft op loon maar wel op een vergoeding voor kosten en uitgaven. Zo krijgt een loodgieter die als vriendendienst werkzaamheden uitvoert, een vergoeding voor de aangekochte materialen. Het voorgestelde artikel 7.4.13 maakt het recht rechter mogelijk om de aansprakelijkheid van de kosteloze opdrachtnemer te matigen, wat thans al mogelijk is bij de lastgeving en de bewaargeving. Dit is een mogelijkheid voor de rechter, geen automatisme. Artikel 7.4.32 geeft aan de kosteloze opdrachtnemer de mogelijkheid om steeds het contract op te zeggen. Dit is bedoeld om tegemoet te komen aan het feit dat enkel de opdrachtnemer onder bezwarende titel een prikkel heeft om zijn opdracht uit te voeren, meer bepaald het loon dat hij zal ontvangen bij een goede uitvoering van de opdracht. De kosteloze opdrachtnemer krijgt dus een ontsnapingsmogelijkheid indien er geen wil meer is om het contract te voltooien. De Raad van State ziet in de regeling van het kosteloze dienstencontract een paradigmawissel en ook gevaren, bijvoorbeeld het risico dat onduidelijkheden inzake de prijs kunnen leiden tot een kwalificatie als kosteloos dienstencontract. Deze kritiek lijkt niet volledig terecht. Het is geen volledige paradigmawissel omdat er thans al contracten zijn, zoals de lastgeving, die zowel om niet als onder bezwarende titel afgesloten kunnen worden. Bij deze contracten zijn er erg zelden discussies over het bezwarende of kosteloze karakter. Er is wel een compensatie: een onderneming wordt weerlegbaar vermoed onder bezwarende titel een dienstencontract aan te gaan.

De tweede stap is de inkanteling van de bewaargeving. Het oude Burgerlijke Wetboek bevat meer dan dertig artikelen over dit contract, waar het amper vijftien artikelen wijdt aan de aanneming die nochtans een veel belangrijker contract is. Ongeveer de helft van de dertig artikelen over de bewaargeving herhalen louter het gemene recht en worden dus niet meer herhaald. De artikelen 1917 tot 1919 wijken af van het gemene verbintenissenrecht maar geven in de praktijk aanleiding tot veel discussies. Artikel 1919 is het beste voorbeeld: het bepaalt dat de bewaargeving een zakelijk contract is. De bewaargeving komt dus pas tot stand op het ogenblik van de afgifte van het in bewaring gegeven goed, ook al is de wilsovereenstemming dan al lang gevormd (zie artikel 5.5 van het Burgerlijk Wetboek). Dit wijkt af van het beginsel dat contracten consensueel, dus door de loutere wilsovereenstemming, tot stand komen. Het zakelijke karakter van de bewaargeving was verantwoord toen het bewijsrecht nog in zijn kinderschoenen stond, maar de bestaansreden vandaag is erg onduidelijk. Daarom wordt voorgesteld om artikel 1919 op te heffen. De laatste serie regels bestaat uit de regels die behouden worden. Ze zijn echter geïncorporeerd in de algemene regels van

prestataire qui intervient à titre gratuit n'a pas droit à une rémunération, mais bien à l'indemnisation de ses frais et de ses dépenses. Par exemple, un plombier qui effectue des travaux en guise de service à un ami est indemnisé pour ses achats. L'article 7.4.13 proposé confère au juge la possibilité de nuancer la responsabilité du prestataire intervenant à titre gratuit. Cette possibilité existe déjà actuellement dans le cadre d'un mandat et d'un dépôt. Il s'agit d'une possibilité dont dispose le juge et non d'un automatisme. L'article 7.4.32 confère au prestataire intervenant à titre gratuit la possibilité de résilier le contrat à tout moment. En effet, si la perspective de recevoir une rémunération incite le prestataire intervenant à titre onéreux à dûment s'acquitter de sa mission, cet incitant n'existe pas pour le prestataire intervenant à titre gratuit. Une possibilité de résiliation lui est donc accordée au cas où il ne souhaiterait pas pleinement honorer son contrat. Le Conseil d'État aperçoit, dans ce régime du contrat de service à titre gratuit, un changement de paradigme, ainsi que plusieurs risques, notamment celui que des incertitudes en matière de prix puissent entraîner une requalification du contrat en tant que contrat de service à titre gratuit. Cette critique ne semble pas pleinement justifiée. Il ne s'agira pas vraiment d'un changement de paradigme, car il existe déjà aujourd'hui des contrats, tels que le mandat, qui peuvent être conclus tant à titre onéreux qu'à titre gratuit. Ces contrats ne donnent que très rarement lieu à des discussions portant sur leur caractère onéreux ou gratuit. Il existe toutefois une compensation: les contrats de service conclus par les entreprises sont, de manière réfragable, présumés conclus à titre onéreux.

La deuxième étape concerne l'intégration du dépôt. L'ancien Code civil compte plus de trente articles concernant ce contrat, contre à peine quinze articles consacrés au contrat d'entreprise, qui constitue pourtant un contrat bien plus important. Environ la moitié des trente articles sur le dépôt ne font que répéter le droit commun et ne sont donc plus reproduits. Les articles 1917 à 1919 dérogent au droit commun des obligations, mais donnent lieu à de nombreuses discussions en pratique. L'article 1919 en est le meilleur exemple: il dispose que le dépôt est un contrat réel. Le dépôt ne se forme qu'à la remise du bien déposé, même si l'accord de volontés existe depuis longtemps (voir l'article 5.5 du Code civil). Cela déroge au principe selon lequel les contrats se forment de manière consensuelle, et donc par le simple accord de volontés. Le caractère réel du dépôt était justifié à l'époque où le droit de la preuve en était encore à ses débuts, mais sa raison d'être est très vague aujourd'hui. Il est donc proposé d'abroger l'article 1919, et la dernière série de règles est constituée des règles qui sont maintenues. Ces règles ont toutefois été incorporées dans les règles générales concernant le contrat de service en tant qu'obligations générales relatives aux biens des

het dienstencontract als algemene verplichtingen met betrekking tot goederen die de opdrachtnemers onder zich hebben in het kader van hun dienstverrichting. Het gaat dan om het principiële gebruiksverbod buiten het kader van het contract (voorgesteld artikel 7.4.23) en een verplichting tot teruggave (voorgesteld artikel 7.4.27). Zo is de bewaargeving niet meer nodig als afzonderlijk contract.

De volgende stap was de opwaardering van de huidige regels met betrekking tot aanneming (artikelen 1779 tot 1795 van het oude Burgerlijke Wetboek) tot het gemene recht der dienstencontracten. Wel wordt voorgesteld om een drietal artikelen op te heffen. In de eerste plaats gaat het om artikel 1793 dat beperkt is tot de bouwsector en dat bepaalt dat de meerprijs veroorzaakt door meerwerken in de bouwsector enkel geëist kan worden als de meerprijs schriftelijk is overeengekomen. Dit wijkt af van het gemene verbintenissenrecht waar een rechtshandeling consensueel tot stand kan komen, ook mondeling. Bovendien heeft de rechtspraak het toepassingsgebied zoveel als mogelijk beperkt omdat het ging om een eigenaardige regel. Daarnaast gaat het om de artikelen 1795 en 1796 van het oude Burgerlijk Wetboek. Deze artikelen beëindigen het aannemingscontract van rechtswege wanneer de aannemer in de loop van de uitvoering van het contract overlijdt. Dit geldt enkel voor aannemers-natuurlijke personen; aannemers die rechtspersonen zijn, zijn uitgesloten. De faillietverklaring of de ontbinding van de rechtspersoon leidt dus niet tot de beëindiging van rechtswege van het aannemingscontract. Deze regel ontbreekt in Nederland en in Engeland waar via de regels inzake overmacht gewerkt wordt, zodat rekening kan worden gehouden met de concrete omstandigheden. De beëindiging door het overlijden kan opportuun zijn bij een aannemer die alleen werkt, maar niet nodig zijn wanneer de aannemer voldoende bekwaam personeel in dienst had dat de opdracht kan afwerken. Uit de overblijvende bepalingen is een gemeenschappelijk regime voor het dienstencontract in het algemeen gedistilleerd, waaraan nog een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd zijn. Zo worden in het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel de verbintenissen van de partijen opgesomd, wat niet werd gedaan in het oude Burgerlijke Wetboek. De belangrijke verbintenis is de verbintenis van de opdrachtnemer tot conforme uitvoering en levering die door professor Tilleman nader uiteengezet zal worden. Daarnaast wordt de theorie van de *sujétions imprévues* ("ongekende omstandigheden") veralgemeend in het voorgestelde artikel 7.4.8. Het betreft een leerstuk uit de bouwsector dat algemeen aanvaard wordt door de rechtspraak (althans in bouwzaken). Het houdt in dat in zeer specifieke omstandigheden de prijs van de overeengekomen werken verhoogd of verlaagd kan worden. De zeer specifieke toepassingsvoorwaarden van de *sujétions imprévues* leunen aan bij de imprevisieleer.

prestataires dans le cadre de leur prestation de service. Il s'agit de l'interdiction d'usage de principe en dehors du cadre du contrat (article 7.4.23 proposé) et d'une obligation de restitution (article 7.4.27 proposé). Il ne sera dès lors plus nécessaire de reconnaître le dépôt comme un contrat distinct.

L'étape suivante a consisté à ériger les règles actuelles relatives à l'entreprise (articles 1779 à 1795 de l'ancien Code civil) en droit commun des contrats de service. Il est néanmoins proposé d'abroger trois articles. Il s'agit d'abord de l'article 1793, qui se limite au secteur de la construction. Cet article dispose qu'une augmentation de prix due à des travaux supplémentaires dans le secteur de la construction ne peut être réclamée que si cette augmentation de prix a été convenue par écrit. Cette règle déroge au droit commun des obligations, selon lequel un acte juridique peut se former de manière consensuelle, y compris oralement. Par ailleurs, la jurisprudence a restreint autant que possible le champ d'application de cet article, dès lors qu'il s'agissait d'une règle singulière. Il est également proposé d'abroger les articles 1795 et 1796 de l'ancien Code civil, qui mettent fin de plein droit au contrat d'entreprise lorsque l'entrepreneur décède au cours de l'exécution du contrat. Cette règle s'applique uniquement aux entrepreneurs personnes physiques, à l'exclusion des entrepreneurs constitués en personne morale. La déclaration de faillite ou la dissolution de la personne morale n'entraîne donc pas de plein droit la résiliation du contrat d'entreprise. Cette règle n'existe ni aux Pays-Bas ni en Angleterre, où ce cas est réglé par les règles concernant la force majeure, ce qui permet de tenir compte des circonstances concrètes. La résiliation en cas de décès peut être opportune si l'entrepreneur travaille seul, mais elle n'est pas nécessaire lorsque l'entrepreneur avait suffisamment de personnel qualifié pour achever l'ouvrage. Un régime de droit commun pour le contrat de service en général a été établi à partir des dispositions restantes, puis plusieurs nouvelles dispositions y ont été ajoutées. Par exemple, à la différence de l'ancien Code civil, la proposition de loi à l'examen énumère les obligations des parties. La principale sera l'obligation d'exécution conforme et de délivrance dans le chef du prestataire, obligation que le professeur Tilleman exposera plus en détail. En outre, la théorie des sujétions imprévues est généralisée dans l'article 7.4.8 proposé. Il s'agit d'une théorie du secteur de la construction qui est communément admise par la jurisprudence (du moins dans le contexte de la construction). Selon cette théorie, dans certaines circonstances très spécifiques, il est permis d'augmenter ou de diminuer le prix convenu des travaux. Les conditions d'application très spécifiques des sujétions imprévues se rapprochent de celles de la théorie

Buiten deze beperkte vernieuwingen wordt hoofdzakelijk het oude recht geherformuleerd.

In de laatste stap is de lastgeving ingekanteld bij de aanneming. De lastgeving is een specifieke vorm van het dienstencontract. Een aantal regels inzake de lastgeving worden behouden, voornamelijk mogelijkheden tot beëindiging van het lastgevingscontract. Meer bepaald is de opzegging veel soepeler wegens de vertrouwensband die moet bestaan tussen lasthebber en lastgever. De lastgeving is een contract *intuitu personae*.

Zodoende komt men tot een eengemaakt dienstencontract met algemene regels en een aantal specifieke verschijningsvormen. Naast de lastgeving blijft er een specifieke regeling voor de onroerende dienstencontracten waar de tienjarige aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende gebreken (artikel 1792 van het oude Burgerlijke Wetboek) behouden wordt. Ook wordt de hotelbewaargeving gehandhaafd omdat deze voortvloeit uit een internationaal verdrag.

#### d. Uiteenzetting van professor dr. Bernard Tilleman

Professor Bernard Tilleman gaat in op het bruikleencontract, een zogenaamd klein contract, waarvan de huidige regeling enkele gebreken vertoont. Hij geeft als voorbeeld het kunstwerk *Moules sauce blanche* van Marcel Broodthaers, dat een mosselpot is met een assemblage van mosselen. Volgens het oude Burgerlijke Wetboek kan een museum waaraan het kunstwerk *Moules sauce blanche* uitgeleend wordt, zich vergenoegen met het teruggeven van gelijkaardige mosselen, ofschoon dit een unieke compositie is. Het oude Burgerlijke Wetboek gebruikt de objectieve verbruikbaarheid als criterium om het bruikleen te onderscheiden van de verbruiklening. Dat is verkeerd: het juiste subjectieve criterium is de vervangbaarheid. Dit impliceert dat de bruiklening een vorm van de huur is en de verbruiklening een afzonderlijk contract is. Bij huur betreft het niet-vervangbare goederen; bij verbruiklening gaat het wel om vervangbare goederen.

Een volgend probleem is het zakelijke karakter van de bruiklening, contract dat pas ontstaat op het ogenblik van de overhandiging. Dit kan problematisch zijn wanneer men bijvoorbeeld een schilderij uitleent aan een museum, waarbij men dan voor de overhandiging vaststelt dat het museum dit schilderij zou plaatsen in een zeer vochtrijke – en dus schadelijke – omgeving. Het wederkerig karakter van een contract wordt beoordeeld op het moment van de totstandkoming. Een bruikleen wordt artificieel een eenzijdig contract. Vanwege het zakelijke karakter kan de bruiklening dan echter nog niet ontbonden worden. Voor de afgifte kan enkel een ontbindend beding soelaas bieden, maar dat

de l'imprévision. Abstraction faite de ces nouveautés limitées, l'ancien droit est essentiellement reformulé.

Dans la dernière étape, le mandat a été intégré au contrat d'entreprise. Le mandat est une forme particulière de contrat de service. Plusieurs règles relatives au mandat sont maintenues, principalement les possibilités de mettre fin au contrat de mandat. Plus particulièrement, la résiliation est nettement assouplie en raison de la relation de confiance qui doit exister entre le mandataire et le mandant. Le mandat est un contrat *intuitu personae*.

Ce faisant, l'on met en place un contrat de service unifié assorti de règles générales et de plusieurs dispositions particulières. Outre le mandat, un régime spécifique est maintenu pour les contrats de service immobilier qui conservent la responsabilité décennale pour les défauts menaçant la stabilité (article 1792 de l'ancien Code civil). Le dépôt hôtelier est également maintenu car il découle d'une convention internationale.

#### d. Exposé du professeur Bernard Tilleman

Le professeur Bernard Tilleman évoque le contrat de prêt à usage, un "petit" contrat, qui est actuellement régi par une réglementation entachée de plusieurs imperfections. À titre illustratif, il cite l'œuvre d'art *Moules sauce blanche* de Marcel Broodthaers, à savoir une casserole de moules avec un assemblage de moules. Selon l'ancien Code civil, tout musée qui reçoit l'œuvre d'art *Moules sauce blanche* en prêt peut se contenter de restituer des moules similaires, bien qu'il s'agisse d'une composition unique. L'ancien Code civil utilise, à tort, le critère de la consommabilité objective en vue de distinguer le prêt à usage du prêt de consommation, alors que le critère subjectif exact est la fongibilité. Ce principe implique que le prêt à usage est une forme de louage et que le prêt de consommation est un contrat distinct. Le louage porte sur des biens non fongibles, alors que le prêt de consommation vise des biens fongibles.

Un autre problème réside dans le caractère réel du prêt à usage, contrat qui ne se forme qu'au moment de la remise de l'œuvre. Cela peut poser problème lorsqu'un tableau est prêté, par exemple, à un musée et qu'il est constaté avant la remise de l'œuvre que le musée envisage de placer ce tableau dans un environnement très humide – et donc dangereux. Le caractère synallagmatique d'un contrat est déterminé lors de la formation du contrat. Un contrat de prêt à usage est artificiellement un contrat unilatéral. Compte tenu du caractère réel, le prêt à usage ne peut cependant pas être résolu. Avant la remise de l'œuvre, seule une clause résolutoire pourra apporter une solution, mais elle doit

moet in de overeenkomst opgenomen zijn. Daarom wordt het zakelijke karakter van de bruiklening opgegeven.

Intuïtief wordt de bruiklening misschien weggezet als een weinig belangrijk contract, maar het wordt vaak gebruikt in het kader van de circulaire economie, bijvoorbeeld om vervangingsgoederen ter beschikking te stellen tijdens reparaties. In het huidige recht bepaalt artikel 1891 van het oud Burgerlijk Wetboek dat de uitlener pas aansprakelijk is wanneer hij te kwader trouw was, dus het gebrek kende en dit niet gemeld heeft. Een garagist die een gebrekkige vervangwagen uitleent, wordt dus bevrijd van de garantieverplichting die hij normaal gezien zou hebben. Deze oplossing is niet adequaat binnen de professionele context van de bruikleen.

Als laatste probleem is er het ontbreken van een vrijwaring voor uitwinning. De spreker herinnert aan het echtpaar Toporovski dat een groot aantal schilderijen van Malevitsj had uitgeleend voor een grote tentoonstelling in Gent. Deze schilderijen waren echter vals en waren uitgeleend om hen een schijn van echtheid te verlenen. Hiervoor is er momenteel geen sanctie.

De bruiklening moet dus gealigneerd worden op de huur, wat de opstellers gedaan hebben.

De spreker gaat dan in op het kooprecht. De koop was volledig versplinterd: naast het gemene kooprecht is er de wet van 25 augustus 1885, die de wetgeving betreffende de koopvernietigende gebreken herzielt, die de regels inzake verkopen van dieren regelt, een speciale regeling voor de verkoop van dieren aan consumenten, de consumentenkoop, het Weens Koopverdrag en de digitale diensten. Dit is een gevolg van de Belgische neiging om richtlijnen zo letterlijk mogelijk om te zetten zodat er een volstrekt onoverzichtelijke opeenstapeling van regels en regimes is. Gelukkig kunnen al deze regels geïntegreerd worden in het Burgerlijk Wetboek. De Raad van State merkt wel op dat de consumentenrechtelijke bepalingen naar het Wetboek van economisch recht moeten overgebracht worden, maar de spreker wijst erop dat de wetgever onlangs de productaansprakelijkheid in boek 6 van het Burgerlijk Wetboek heeft opgenomen en ook in boek 9 van het Burgerlijk Wetboek de consumenteborg heeft geregeld. Is het dan logisch om de consumentenkoop te verplaatsen naar het Wetboek van economisch recht? Dat lijkt niet het geval. De consumentenkoop regelt enkele specifieke aspecten van de koop: voldoet het verkochte roerende goed qua kwaliteit, kwantiteit of identiteit aan wat contractueel is afgesproken? Voor het overige wordt het gemene kooprecht toegepast. Ook geldt de regeling van de consumentenkoop maar gedurende de eerste twee jaar na de koop, waarna het gemene recht zijn gelding herneemt. Bij een consumentenkoop zou men dus de regeling

figureren in het contract. C'est pourquoi le caractère réel du prêt à usage est abandonné.

Intuitivement, le prêt à usage pourrait être considéré comme un contrat peu important, mais il est souvent utilisé dans le cadre de l'économie circulaire, par exemple pour mettre des biens de remplacement à disposition pendant des réparations. Dans le droit actuel, l'article 1891 de l'ancien Code civil dispose que le prêteur n'est responsable que s'il a agi de mauvaise foi, qu'il connaissait donc le défaut et ne l'a pas mentionné. Un garagiste qui prête une voiture de remplacement défectueuse est donc libéré de l'obligation de garantie qu'il aurait normalement. Cette solution n'est pas adéquate dans le contexte professionnel du prêt à usage.

Le dernier problème réside dans l'absence d'une garantie pour éviction. L'orateur rappelle le cas du couple Toporovski, qui avait prêté de nombreux tableaux de Malevich dans le cadre d'une grande exposition à Gand. Ces tableaux étaient toutefois faux et avaient été prêtés en vue de leur donner une apparence d'authenticité. Il n'existe pas de solution à ce problème pour l'instant.

Il convient donc d'aligner le prêt à usage sur le louage, ce que les auteurs ont fait.

L'orateur aborde ensuite le droit de la vente. Ce dernier était entièrement fragmenté: outre le droit commun de la vente, il existe la loi du 25 août 1885, portant révision de la législation en matière de vices rédhibitoires, dans les ventes ou échanges d'animaux domestiques, qui fixe les règles relatives à la vente d'animaux, un régime spécifique pour la vente d'animaux aux consommateurs, la vente aux consommateurs, la Convention de Vienne sur la vente internationale de marchandises, ainsi que la législation relative aux services numériques. Cette fragmentation résulte de la tendance belge à transposer les directives aussi littéralement que possible, ce qui conduit à une accumulation illisible de règles et de régimes. Heureusement, toutes ces règles peuvent être intégrées dans le Code civil. Le Conseil d'État souligne toutefois que les dispositions relevant du droit des consommateurs doivent être transférées au Code de droit économique. L'orateur fait néanmoins observer que le législateur a récemment inséré la responsabilité du fait des produits dans le livre 6 du Code civil, ainsi que le cautionnement constitué par un consommateur dans le livre 9 du même Code. Est-il donc logique de déplacer la vente aux consommateurs dans le Code de droit économique? Cela ne semble pas être le cas. La vente aux consommateurs règle uniquement certains aspects spécifiques de la vente: le bien meuble vendu correspond-il, en termes de qualité, de quantité et d'identité, à ce qui a été contractuellement convenu? Pour le reste, le droit commun de la vente s'applique.

opsplitsen over het Wetboek van economisch recht en het Burgerlijk Wetboek. Dat komt de leesbaarheid niet ten goede, zeker niet voor consumenten die veelal geen juristen zijn. Daarom worden de regels zoveel als mogelijk geïntegreerd.

De spreker gaat in op de conforme levering als voorbeeld van de integratie van consumentenrecht en gemeen recht. In het gemene kooprecht wordt momenteel een onderscheid gemaakt tussen de niet-conforme levering *sensu stricto* en de verborgen gebreken. In het Weens Koopverdrag en in de consumentenkoop zijn de niet-conforme levering en de verborgen gebreken opgenomen in één regel. Er zijn vier vragen die in alle koopregimes gesteld worden: 1° vertoont het verkochte goed zichtbare symptomen die wijzen op niet-conformiteit (bijvoorbeeld een lavendelblauw veulen, waar de kleur een zware ziekte aanduidt)? 2° Beantwoordt het geleverde aan de hoeveelheid, de kwaliteit en de omschrijving van het contract? Bij stamboekvee kan men bijvoorbeeld overeenkomen dat het dier bepaalde genetische defecten niet mag hebben. 3° Werd er bij de contractsluiting een bijzondere bestemming voor het gekochte goed opgegeven? Als men bijvoorbeeld een contract voor het dekken van koeien van het ras *blonde d'Aquitaine* afsluit, mag de dekstier niet als eigenschap hebben dat al de verwekte kalveren sproetjes hebben. Dat druist in tegen de kenmerken van het ras in kwestie. 4° Is de koopwaar geschikt voor de normale bestemming? Zo is een dekstier niet-conform wanneer hij niet kan dekken maar enkel kunstmatige inseminatie mogelijk is. Vragen 1 en 2 zijn in het huidige Belgische recht een kwestie van de niet-conforme levering, vragen 3 en 4 betreffen de intrinsieke en de functionele verborgen gebreken. Deze dualiteit wordt opgeheven in het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel. Ook het Franse recht evolueert overigens in deze richting met het wetsvoorstel Stoffel-Munck.

De conformiteit wordt nu bepaald aan de hand van de contractuele criteria en hetgeen de koper redelijkerwijze mag verwachten. De formulering van de wet is ook sterk vereenvoudigd. Artikel 1649ter van het oud Burgerlijk Wetboek regelt de conformiteit bij de consumentenkoop. Het is een zeer lange en zeer moeilijk geformuleerde bepaling. Dat is veel eenvoudiger en helderder geformuleerd in het voorgestelde artikel 7.2.42. De Raad van State werpt echter op dat de relevante richtlijn letterlijk overgenomen moet worden omdat het gaat om maximale harmonisatie. Maar dat miskent het begrip van

En outre, le régime de la vente aux consommateurs ne s'applique que pendant les deux premières années suivant la vente, après quoi le droit commun reprend effet. Le régime applicable à la vente aux consommateurs serait ainsi réparti entre le Code de droit économique et le Code civil. Cette situation nuirait à la lisibilité, surtout pour les consommateurs, qui ne sont généralement pas juristes. C'est pourquoi les règles sont intégrées autant que possible.

L'orateur se penche ensuite sur la délivrance conforme comme exemple d'intégration du droit des consommateurs et du droit commun. En droit commun de la vente, on distingue actuellement la délivrance non conforme *stricto sensu* et les vices cachés. Dans la Convention de Vienne et dans la vente aux consommateurs, la délivrance non conforme et les vices cachés sont regroupés en une seule règle. Quatre questions sont posées dans tous les régimes de vente: 1° Le bien vendu présente-t-il des symptômes visibles indiquant une non-conformité (par exemple, un poulain lavande dont la couleur signale une maladie grave)? 2° Le bien délivré correspond-il à la quantité, à la qualité et à la description prévues par le contrat? Pour le bétail inscrit au livre généalogique de la race, il peut notamment être convenu que l'animal ne peut pas présenter certains défauts génétiques. 3° Une destination particulière du bien acheté a-t-elle été précisée lors de la conclusion du contrat? Par exemple, si le contrat de saillie concerne des vaches de la race Blonde d'Aquitaine, le taureau reproducteur ne peut pas engendrer uniquement des veaux tachetés, car cela irait à l'encontre des caractéristiques de la race en question. 4° La marchandise est-elle adaptée à l'usage normal auquel elle est destinée? Un taureau reproducteur, par exemple, est considéré comme non conforme s'il ne peut pas saillir et que seule l'insémination artificielle est possible. En droit belge actuel, les questions 1 et 2 relèvent de la délivrance non conforme, tandis que les questions 3 et 4 sont traitées au titre des vices cachés, qu'ils soient intrinsèques ou fonctionnels. Cette dualité est supprimée dans la proposition de loi à l'examen. Le droit français évolue d'ailleurs dans la même direction, avec la proposition de loi déposée à l'initiative de M. Stoffel-Munck.

La conformité est désormais appréciée au moyen des critères contractuels et de ce que le vendeur peut raisonnablement attendre. La formulation de la loi a également été résolument simplifiée. L'article 1649ter de l'ancien Code civil règle la conformité dans le cadre de la vente aux consommateurs. Il s'agit d'une disposition très longue et sa formulation est très complexe. La formulation de l'article 7.2.42. proposé est nettement plus simple et plus claire. Le Conseil d'État indique toutefois qu'il convient de reprendre littéralement la formulation de la directive pertinente, en vue d'une harmonisation

de maximale harmonisatie: dat gaat over de vraag of het niveau van bescherming geboden door de richtlijn verhoogd mag worden, niet over de vraag of de richtlijn letterlijk overgeschreven moet worden bij haar omzetting. Het niveau van bescherming wordt niet verhoogd in het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel. Daarnaast moet een richtlijn niet letterlijk overgeschreven worden. Een richtlijn is geen verordening die onmiddellijk en rechtstreeks van toepassing is. Het volstaat dat de omzettingwet dezelfde lading dekt als de richtlijn. Zo is het niet nodig om de uitdrukking “subjectieve conformiteit” te gebruiken die inhoudt dat men moet kijken naar de contractuele bedingen. Dat brengt niets bij in vergelijking met gewoon zeggen “kijk wat er in het contract staat”. Een gemiddelde consument weet precies wat hiermee bedoeld wordt en hetzelfde resultaat wordt bereikt.

De integratie is belangrijk om ook de termijnen te kunnen harmoniseren. Vandaag is er een onoverzichtelijk kluwen van termijnen. Bij verborgen gebreken moet de koper onmiddellijk dagvaarden maar is er geen beperking in de tijd op het ogenblik waarop het gebrek zich mag openbaren. In Frankrijk is er ondertussen een beperking van 20 jaar ingevoerd. Het verborgen gebrek moet wel anterior zijn aan de koop, wat moeilijk te bewijzen kan zijn. Daarentegen kan de dwalingsvordering ingesteld worden gedurende 20 jaar na contractsluiting. De niet-conforme levering kan gedurende een tienjarige verjaringstermijn aangekaart worden. Bij de consumentenkoop is er een verjaringstermijn van een jaar, een waarborgtermijn van twee jaar en een kennisgevingsstermijn van twee maand. Het nieuwe systeem vereenvoudigt dit. Er komt een waarborgtermijn van tien jaar gedurende dewelke de verkoper aansprakelijk is voor gebreken die opduiken. Dat bestaat al bij bijvoorbeeld de productaansprakelijkheid en de consumentenkoop. De termijn van tien jaar is duidelijk langer dan de thans bestaande termijn van twee jaar bij de consumentenkoop, maar de verkoper is beter af in het voorgestelde systeem want na de waarborgtermijn van twee jaar is de verkoper bij consumentenkoop momenteel gehouden volgens het gemene recht voor verborgen gebreken, dus zonder enige beperking in de tijd. De waarborgtermijn beperkt de aansprakelijkheid van de verkoper. De Raad van State heeft opgemerkt dat de bescherming van de consument voldoende groot moet blijven. Het is belangrijk dat er een anterioriteitsvermoeden is gedurende de eerste twee jaar, wanneer de meeste gebreken zich voordoen. Er wordt daarnaast een kennisgevingstermijn ingevoerd. Momenteel moet men snel dagvaarden en sommige verkopers spelen hierop. Een kennisgeving is veel minder moeilijk uit te brengen dan een dagvaarding. Daarna heeft de koper nog een verjaringstermijn van twee jaar. Het wilsgebrek dwaling is nog niet vermeld, ook al wordt het momenteel vaak gebruikt om de korte

maximale. Cependant, cette observation méconnaît la notion d'harmonisation maximale: la question est donc de savoir si le niveau de protection offert par la directive peut être relevé, et non de savoir si la directive doit être transposée littéralement. Le niveau de protection n'est pas relevé dans la proposition de loi à l'examen. En outre, une directive ne doit pas être reproduite littéralement. En effet, une directive n'est pas un règlement immédiatement et directement applicable. Il suffit que la loi de transposition présente le même champ d'application que la directive. Par exemple, il n'est pas nécessaire d'utiliser l'expression “conformité subjective”, qui implique l'obligation d'examiner les clauses contractuelles. Cela n'apporte rien de plus que d'indiquer simplement “prenez connaissance du contenu du contrat”. Le consommateur moyen sait précisément ce que cela signifie et le résultat obtenu est le même.

L'intégration est importante pour pouvoir également harmoniser les délais. Aujourd'hui, les délais forment un enchevêtrement. En cas de vices cachés, l'acheteur doit intenter immédiatement une action, mais le délai durant lequel le vice peut apparaître n'est pas limité dans le temps. En France, ce délai a entre-temps été limité à vingt ans après la conclusion du contrat. Le vice caché doit toutefois être antérieur à l'achat, ce qui peut être difficile à prouver. En revanche, l'action pour erreur peut être intentée dans un délai de vingt ans. La livraison non conforme peut, quant à elle, être contestée dans un délai de dix ans. Dans le cadre de la vente aux consommateurs, la réglementation prévoit un délai de prescription d'un an, un délai de garantie de deux ans et un délai de notification de deux mois. Le nouveau système apportera une simplification. En effet, il prévoit un délai de garantie de dix ans, durant lequel le vendeur est responsable des vices qui apparaissent. Ce délai de garantie existe par exemple déjà pour la responsabilité du fait des produits et pour la vente aux consommateurs. Le délai de dix ans est nettement plus long que le délai de deux ans prévu actuellement pour la vente aux consommateurs, mais le système proposé est favorable au vendeur. En effet, à l'expiration du délai de garantie de deux ans dans le cadre de la vente aux consommateurs, le vendeur est actuellement responsable, en vertu du droit commun, des vices cachés, mais donc sans la moindre limite dans le temps. Or, le délai de garantie limite la responsabilité du vendeur. Le Conseil d'État a fait observer que la protection du consommateur doit rester suffisante. Il est important de prévoir une présomption d'antériorité pendant les deux premières années, période durant laquelle la majorité des vices surviennent. Un délai de notification est en outre introduit. Actuellement, l'acheteur doit intenter rapidement une action en justice et certains vendeurs misent sur cet aspect. Or, il est nettement plus aisé de procéder à une notification que d'intenter une action.

termijnen te omzeilen. In Nederland wordt de dwalingsvordering uitgesloten wat conformiteitsgebreken betreft, wat het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel ook doet. Zo is er één eenvoudig systeem van termijnen dat aansluit bij de regelingen van de dienstencontracten en de productaansprakelijkheid.

Het huidige sanctieregime bij koop wijkt momenteel sterk af van het gemene recht. Het Hof van Cassatie heeft ooit geoordeeld dat de herstelling niet mogelijk is als sanctie van een verborgen gebrek; enkel de ontbinding wegens niet-nakoming of de prijsvermindering zijn mogelijk. Dat is minstens een bevreedende uitkomst. Het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel sluit aan bij het gemene recht van artikel 5.83 van het Burgerlijk Wetboek, dat overigens geïnspireerd was door het Weens Koopverdrag en de consumentenkoop. Er is dus geen nood aan specifieke sancties bij de koop.

Het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel had nog verder kunnen gaan, zoals in het Duitse recht waar de conformiteit ook de vrijwaring voor uitwinning omvat. Die keuze is niet gemaakt omdat het te verregaand leek en de vrijwaring voor uitwinning soms een eigen logica heeft. Zo is het kantelpunt van de vrijwaring voor uitwinning het ogenblik van de eigendomsoverdracht terwijl het kantelpunt van de conformiteit het ogenblik van de risico-overgang is. Dit verschil is doelbewust gekozen. Op de vraag van de Raad van State of hierover goed is nagedacht, kan dus positief geantwoord worden.

De nietigheid van de verkoop van andermans zaak (artikel 1599 van het oud Burgerlijk Wetboek) is een doublure met de vrijwaring voor uitwinning. In het oude recht was die nietigheidsgrond nuttig omdat een uitwinning actueel moest zijn om tot vrijwaring aanleiding te geven, maar tegenwoordig is een anticipatieve ontbinding wegens niet-nakoming mogelijk. Deze nietigheidsgrond heeft dus geen bestaansreden meer en er wordt voorgesteld haar op te heffen.

Professor Tilleman gaat dan in op de bevrijdingsmogelijkheden die meer uitgebreid zijn in het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel dan in het huidige recht. Het Hof van Cassatie had de gespecialiseerde verkoper en fabrikant gecreëerd als afzonderlijke categorie naast de professionele verkoper. De meerwaarde hiervan is beperkt. Belangrijk is wel dat de consumentenkoop in de lijst van de onrechtmatige bedingen blijft staan zodat de FOD Economie toezicht kan blijven uitoefenen op de goede naleving van deze regels.

L'acheteur dispose ensuite encore d'un délai de prescription de deux ans. L'erreur-vice de consentement n'a pas encore été mentionnée, même si elle est aujourd'hui souvent invoquée pour contourner les délais de courte durée. Aux Pays-Bas, l'action pour erreur est exclue pour les défauts de conformité, comme le prévoit également la proposition de loi à l'examen. Il existe ainsi un seul système simple de délais aligné sur la réglementation relative aux contrats de service et à la responsabilité du fait des produits.

Le régime actuel de sanctions en matière de vente s'écarte fortement du droit commun. La Cour de cassation a déjà refusé d'envisager la réparation comme sanction en cas de vice caché; seules la résolution pour inexécution ou la réduction du prix sont possibles. Cette situation est à tout le moins surprenante. La proposition de loi à l'examen s'aligne sur le droit commun prévu à l'article 5.83 du Code civil, lequel s'inspire au demeurant de la Convention de Vienne ainsi que du régime des ventes aux consommateurs. Il n'est donc pas nécessaire de prévoir des sanctions spécifiques en matière de vente.

La proposition de loi à l'examen aurait pu être plus novatrice encore, à l'instar du droit allemand, où la notion de conformité englobe également la garantie en cas d'éviction. Cette solution n'a pas été retenue car elle semblait trop radicale et car la garantie en cas d'éviction obéit parfois à une logique propre. Par exemple, le point de bascule de cette garantie est le moment du transfert de propriété, tandis que celui de la conformité est le moment du transfert des risques. Cette distinction a été introduite délibérément. Il peut donc être répondu au Conseil d'État qu'une réflexion en bonne et due forme a été menée à ce sujet.

La nullité de la vente de la chose d'autrui (article 1599 de l'ancien Code civil) fait double emploi avec la garantie en cas d'éviction. Dans l'ancien droit, cette cause de nullité était utile car l'éviction devait être actuelle pour donner lieu à garantie. Aujourd'hui, une résolution anticipée pour inexécution est possible. Cette cause de nullité n'a donc plus de raison d'être et il est proposé de la supprimer.

Le professeur Tilleman aborde ensuite les possibilités d'exonération, qui sont plus étendues dans la proposition de loi à l'examen que selon les règles actuelles. La Cour de cassation avait introduit la catégorie du vendeur spécialisé et du fabricant, distincte de celle du vendeur professionnel. La valeur ajoutée de cette distinction est limitée. Il importe toutefois que la liste des clauses abusives reste applicable aux ventes aux consommateurs, pour permettre au SPF Économie de continuer de contrôler le respect des règles concernées.

Het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel wijzigt nog een andere regel, namelijk op welk ogenblik de risico-overgang plaatsvindt. Momenteel gaat het risico over op hetzelfde moment als het eigendomsrecht. Dit heeft soms ongerijmde gevolgen; zo heeft het Hof van Cassatie dat de koper van aandelen niet het risico droeg van het faillissement van de vennootschap indien de eigendomsovergang uitgesteld was. De koper moest de prijs dus niet betalen. Dat is contra-intuïtief en overigens ook het omgekeerde van wat in het consumentenrecht dwingend is bepaald. Men kan wel opwerpen dat alle goede juristen dit contractueel aanpassen, maar men kan bezwaarlijk aanvaarden dat het Burgerlijk Wetboek een valstrik spant die enkel ontweken kan worden door zij die zich een goede jurist kunnen veroorloven. Ook zwakkere personen moeten beschermd worden. Het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel volgt het voorbeeld van alle buurlanden (behalve Frankrijk) en plaatst de risico-overgang op het ogenblik van de levering. Die regel wordt dan van toepassing op alle bijzondere contracten.

Het conformiteitsbegrip is de rode draad doorheen alle bijzondere contracten in het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel, weliswaar met variaties. Bij de huur moeten het gebruik en het genot conform zijn aan wat het contract bepaalt en aan de rechtmatige verwachtingen. Dat bestaat nu al bij de pakketreis. Het verschil tussen de koop en de dienstencontracten is het volgende: bij de koop gaat het over een garantieverbintenis, terwijl het bij de dienstencontracten, al naargelang het geval, om een inspanningsverbintenis of een resultaatverbintenis gaat. De termijnen zijn wel gelijkgeschakeld, behoudens een specificiteit bij de huur. Daar is er een verplichting tot conformiteit gedurende de volledige looptijd van het contract, wat geïnspireerd is door het Duitse recht. Dat verhindert niet dat de huurder wel eerst een kennisgeving van het conformiteitsgebrek moet uitbrengen alvorens schadevergoeding te kunnen krijgen.

De aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende gebreken wordt niet gewijzigd. Dat is een zeer gevoelig onderwerp en de bouwsector staat ook onder grote druk. De lichte verborgen gebreken worden onderworpen aan een waarborgtermijn van tien jaar, met een kennisgevingsvereiste en de tweejarige verjaringstermijn. De Raad van State vraagt zich af of dit onderscheid geen discriminatie is, maar dit is al negatief beantwoord door het Grondwettelijk Hof in zijn arrest nr. 98/2017 van 19 juli 2017.

De spreker eindigt met een viertal belangrijke punten die de leden dienen te onthouden.

La proposition de loi à l'examen modifie également une autre règle, à savoir le moment du transfert des risques. Actuellement, les risques sont transférés en même temps que le droit de propriété. Certaines incohérences peuvent en résulter. Ainsi, la Cour de cassation a considéré que l'acquéreur d'actions ne supportait pas le risque de faillite de la société en cas de report du transfert de propriété. L'acquéreur n'était donc pas tenu de payer le prix. Cette solution est contre-intuitive et contraire à certaines dispositions impératives de droit de la consommation. Il pourrait être objecté que les bons juristes se prémunissent des effets de cette règle contractuellement, mais il est difficilement acceptable que le Code civil recèle un piège que seules les personnes assistées d'un bon juriste peuvent éviter. Les plus vulnérables doivent également être protégés. La proposition de loi à l'examen suit l'exemple de tous les pays voisins (à l'exception de la France) et fixe le transfert des risques au moment de la délivrance. Cette règle s'appliquera à tous les contrats spéciaux.

La notion de conformité constitue le fil conducteur de l'ensemble des contrats spéciaux visés dans la proposition de loi à l'examen, bien qu'elle se décline selon des modalités variables. En matière de bail, l'usage et la jouissance devront être conformes aux stipulations contractuelles ainsi qu'aux attentes légitimes. Ce principe est déjà applicable au voyage à forfait. La distinction entre le contrat de vente et les contrats de service est la suivante: une obligation de garantie s'applique au contrat de vente, tandis que dans les contrats de service, il est question, selon le cas, d'une obligation de moyens ou d'une obligation de résultat. Les délais ont été harmonisés, à l'exception d'une spécificité propre au bail: une obligation de conformité applicable pendant toute la durée du contrat, selon l'exemple du droit allemand. Il n'en demeure pas moins que le locataire devra, au préalable, notifier le défaut de conformité avant de pouvoir prétendre à une indemnisation.

Il n'est pas prévu de modifier la responsabilité relative aux défauts de conformité menaçant la stabilité. Il s'agit d'un sujet particulièrement sensible, d'autant que le secteur de la construction est sous forte pression. Les vices cachés véniels sont soumis à une garantie décennale, assortie d'une obligation de notification et d'un délai de prescription de deux ans. Le Conseil d'État s'interroge sur le risque de discrimination que pourrait engendrer cette distinction, mais la Cour constitutionnelle a déjà répondu par la négative à cette question dans son arrêt n° 98/2017 du 19 juillet 2017.

L'orateur conclut en soulignant quatre points essentiels à retenir:

— De aansprakelijkheid van de verkoper wordt in werkelijkheid niet verzwamd. De verzwaren worden gecompenseerd door het feit dat de verborgen gebreken niet langer zonder beperking in de tijd tot schadevergoedingsvorderingen aanleiding kunnen geven. Ook de uitsluiting van de dwalingsvordering beperkt de aansprakelijkheid van de verkoper. Hoogstens wordt de regeling meer transparant.

— Het gemene recht en het consumentenrecht worden in elkaar gepast, zodat een en ander veel transparanter wordt. Dat impliceert dat het consumentenrecht in het Burgerlijke Wetboek moet blijven.

— Conformiteit is de rode draad.

— In het dienstencontract is er geüniformeerd zonder de aansprakelijkheden te verzwamen maar wel met beperkte vernieuwingen.

## 2. Gedachtewisseling

*De heer Christoph D'Haese (N-VA)* bedankt de professoren voor het voortreffelijke werk dat getuigt van een uitzonderlijke zin voor synthese. Hij apprecieert ook de open ingesteldheid waarmee de opstellers te werk zijn gegaan. Zo hebben zij een uitvoerige consultatieronde gehouden met uiteenlopende actoren en werden er vanuit het *Tijdschrift voor Privaatrecht (TPR)* gesprekken georganiseerd die een waardevolle en verrijkende bijdrage leveren aan het debat. Tevens eert hij de gangmaker, die tijdens de vorige legislatuur eveneens lid is geweest van de commissie voor Justitie, van de hervormingen van het Burgerlijk Wetboek.

De spreker benadrukt voorts het belang van de vrije meningsuiting en de mogelijkheid om verschillende belangen die meespelen in de problematiek, ten volle aan bod te laten komen bij de totstandkoming van wetgeving. Hij stelt tevreden vast dat de opstellers dit reeds hebben gedaan.

Het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel zal een grote impact hebben op de rechtspraak. In dit verband verwijst hij naar de invoering van het nieuwe Strafwetboek dat normaliter op 8 april 2026 in werking zal treden en waarover vanuit de praktijk alarmerende signalen te horen zijn, met name dat deze datum te krap is om zich voldoende voor te bereiden. Hieruit kunnen belangrijke lessen worden getrokken.

De heer D'Haese waardeert dat de opstellers niet klakkeloos volgen wat anderen eerder hebben gezegd. In het bijzonder wijst hij op de voorgestelde ingrepen die de rechtszekerheid verhogen. Er dient een duidelijk onderscheid te worden gemaakt tussen het rechtszekere

— La responsabilité du vendeur ne sera pas réellement alourdie dès lors que, en guise de compensation, les demandes d'indemnisation pour vices cachés ne pourront plus être introduites sans limitation dans le temps. L'exclusion de l'action en nullité du chef d'erreur limitera également la responsabilité du vendeur. Tout au plus, le régime deviendra plus transparent.

— Le droit commun et le droit de la consommation seront harmonisés et gagneront dès lors chacun en transparence. Le droit de la consommation restera donc nécessairement intégré au Code civil.

— La conformité fera office de fil conducteur.

— Le contrat de service sera uniformisé sans alourdir les responsabilités, mais en limitant les nouveautés qui y seront apportées.

## 2. Échange de vues

*M. Christoph D'Haese (N-VA)* remercie les professeurs pour l'excellence de leur travail, qui témoigne d'un sens exceptionnel de la synthèse. Il apprécie également l'ouverture dont les auteurs ont fait preuve. Ils ont ainsi mené une vaste consultation auprès de divers acteurs et organisé, dans le cadre de la revue *Tijdschrift voor Privaatrecht (TPR)*, des échanges qui apportent une contribution précieuse et enrichissante au débat. Il rend également hommage au promoteur des réformes du Code civil, qui siégeait également en commission de la Justice sous la législature précédente.

L'intervenant souligne en outre l'importance de s'exprimer librement et de pouvoir faire ressortir pleinement les différents intérêts qui entrent en jeu dans cette problématique dans le cadre de l'élaboration de la législation. Il constate avec satisfaction que les auteurs ne l'ont pas attendu pour le faire.

La proposition de loi à l'examen aura un impact majeur sur la pratique juridique. À cet égard, il renvoie à l'adoption du nouveau Code pénal, qui entrera normalement en vigueur le 8 avril 2026. À ce propos, les acteurs de terrain tirent la sonnette d'alarme, alléguant que cette date est trop proche pour qu'ils puissent se préparer suffisamment. D'importants enseignements peuvent en être tirés.

M. D'Haese apprécie que les auteurs ne reprennent pas aveuglément ce que d'autres avaient dit auparavant. Il renvoie en particulier aux interventions proposées qui renforcent la sécurité juridique. Il convient d'établir une distinction claire entre la sécurité et l'insécurité

en het rechtsonzekere. Een dergelijk overzicht is niet alleen belangrijk voor het wetgevend werk zelf maar ook om de inhoud ervan te kunnen communiceren naar het brede publiek toe.

Het lid vestigt de aandacht op de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen (hierna: wet-Breyne) en in het bijzonder op de afwezigheid ervan in het voorgestelde boek 7. Op welke manier dient deze wet, die oorspronkelijk werd ontworpen voor nieuwbouw terwijl vandaag veel mensen geconfronteerd worden met ingrijpende renovatieverplichtingen, in overeenstemming te worden gebracht met het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel?

De spreker prijst de helderheid waarmee in het wetsvoorstel wordt omgegaan met de verjaringstermijnen, een materie waarin België uitblinkt in complexiteit. Het voorgestelde boek 7 "Bijzondere contracten" stelt daarentegen duidelijke, afgelijnde termijnen voor. De vraag rijst evenwel of niet elders in het (nieuw) Burgerlijk Wetboek met deze verjaringstermijnen moet rekening worden gehouden; is er geen nood aan meer onderlinge afstemming?

Voor het goede verloop van de verdere werkzaamheden van de commissie zou het een goede zaak zijn, mochten de opstellers in dialoog blijven met de commissie. Aldus kan ook op een evenwichtige wijze worden nagegaan of signalen uit het veld aanleiding geven tot aanpassingen.

*Professor Bernard Tilleman* beaamt de stelling dat moet worden gekozen voor een gefaseerde overgangsregeling. Sowieso geldt de regel van de eerbiedigende werking van contracten, wat betekent dat de nieuwe regels enkel van toepassing zijn op contracten die worden gesloten na de datum van inwerkingtreding. Wel moet die datum van inwerkingtreding op voldoende termijn worden gezet, opdat eenieder kan worden geïnformeerd over de inhoud van de nieuwe regels. Het betreft immers een belangrijke aanpassing.

In de commissie Stoffel-Munck, waarmee overleg is gepleegd, werd, om weerstand bij de betrokkenen te voorkomen, zo ver gegaan dat bepaalde artikelen werden behouden. De commissie tot hervorming van het overeenkomstenrecht is niet zo ver gegaan. Wel moeten mensen de tijd krijgen om zich voldoende voor te bereiden. Voormelde commissie heeft ook de opdracht gekregen om, eens het wetgevend proces is afgerond, aan de burgers uitleg te verschaffen.

Wat de afwezigheid van de wet-Breyne betreft, verduidelijkt professor Tilleman dat de commissie in feite

juridiques. Il est important d'avoir une vue d'ensemble, pour le travail législatif proprement dit, mais aussi pour pouvoir en expliquer le contenu au grand public.

L'intervenant attire l'attention sur la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (ci-après: loi Breyne) et en particulier sur son absence dans le livre 7 proposé. Comment cette loi, initialement conçue pour de nouvelles constructions, doit-elle être mise en conformité avec la proposition de loi à l'examen, à l'heure où de nombreuses personnes font face à des obligations conséquentes en termes de rénovation?

L'intervenant salue la clarté de la proposition de loi à propos des délais de prescription, une matière dans laquelle la Belgique brille par sa complexité. Le livre 7 "Les contrats spéciaux" proposé fixe en revanche des délais clairs et précis. La question se pose toutefois de savoir si ces délais de prescription ne devraient pas être pris en compte ailleurs dans le (nouveau) Code civil; ne faudrait-il pas harmoniser davantage le tout?

Pour le bon déroulement des travaux ultérieurs de la commission, il serait souhaitable de maintenir le dialogue entre les auteurs et la commission. Cet échange permettrait aussi d'examiner de manière équilibrée si des signaux des acteurs de terrain laissent entendre que des adaptations s'imposent.

*Le professeur Bernard Tilleman* estime, lui aussi, qu'il faut opter pour un régime transitoire en plusieurs phases. La règle du maintien des effets des contrats s'appliquera de toute façon, ce qui signifie que les nouvelles règles ne seront applicables qu'aux contrats conclus après la date d'entrée en vigueur. Il convient néanmoins de fixer cette entrée en vigueur à une date suffisamment lointaine, afin que chacun puisse être informé du contenu des nouvelles règles. Il s'agira en effet d'une modification importante.

La commission Stoffel-Munck, avec laquelle une concertation a été menée, est allée jusqu'à maintenir certains articles pour éviter certaines résistances de la part des intéressés. La commission de réforme du droit des contrats n'est pas allée aussi loin. Les personnes visées devront toutefois avoir assez de temps pour se préparer. La commission précitée a aussi été chargée de fournir des explications aux citoyens après la finalisation du processus législatif.

Au sujet de l'absence de la loi Breyne, le professeur Tilleman précise qu'en réalité, la commission est déjà

al klaar is met de integratie ervan in het voorgestelde boek 7. Evenwel werd een procedure tot veroordeling ingesteld tegen België aangaande deze wet, met name op het punt van de waarborgregeling, door Europa veroordeeld. Er loopt een inbreukprocedure. Het is een politieke knoop die momenteel nog moet worden ontward. Het voorgestelde boek 7 is evenwel dermate opgesteld dat de wet-Breyne er moeiteloos in kan worden geschoven.

België kent om en bij 6000 verjaringstermijnen. De professor acht het niet opportuun om in boek 10 alle verjaringstermijnen te groeperen. De algemene regels over verjaring dienen daarentegen wel op een duidelijke manier te worden vastgelegd. De schorsing van de verjaring leidt in sommige gevallen tot een onredelijke verlenging van de verjaringstermijn. Naar Nederlands voorbeeld zou het beter zijn om te kiezen voor een systeem van verlenging in plaats van schorsing. De schorsing moet vooral spelen aan het einde van een contract, wanneer men tijd nodig heeft om zich te beraden over het al dan niet instellen van een vordering. De commissie die zich met de verjaring bezighoudt, werkt momenteel aan zo'n regeling. De uitwerking van een regeling die algemeen geldt zou een goede zaak zijn. Indien de commissie verjaring tot een harmonisering van de termijnen komt en bijvoorbeeld vastlegt dat de gemeenschappelijke verjaringstermijn 3 jaar is dan kan de in het wetsvoorstel voorgestelde termijn van 2 jaar eenvoudig worden opgetrokken tot 3 jaar. De plaats van de verjaringstermijn moet volgens de professor echter in boek 7 worden behouden. Het is immers niet wenselijk om te moeten zoeken tussen honderden verschillende termijnen, zeker niet gezien het gekozen systeem waarbij de waarborgstermijn, de kennisgevingstermijn en de verjaringstermijn met elkaar zijn verbonden. Die koppeling mag niet worden losgelaten. De verjaringstermijn moet als concept dan ook op de juiste plaats staan.

Wat de dialoog betreft, stelt hij voor om per contract-type thematisch een debat te organiseren, om dan te eindigen met een presentatie over het geheel, gevolgd door een gerichte gedachteswisseling over de relevante punten.

*De heer Pierre Jadoul (MR)* is van mening dat de opname van boek 7 ontegensprekelijk een belangrijk onderdeel vormt van de hervorming van het Burgerlijk Wetboek.

Tijdens de plenaire vergadering waarin het nieuwe boek 9 werd besproken, had de spreker al benadrukt dat er degelijk werk is verricht, met name wat betreft de dialoog met de deskundigen. In dat verband sluit hij zich aan bij de opmerkingen van de heer D'Haese.

prête à l'intégrer dans le livre 7 proposé. L'Europe a toutefois entamé une procédure de condamnation de la Belgique, à propos de cette loi, en ce qui concerne le point du régime de garantie en particulier. Une procédure d'infraction est en cours. Il s'agit d'un écheveau politique qui reste à démêler. Le livre 7 proposé a néanmoins été élaboré d'une manière telle que la loi Breyne pourra y être aisément insérée.

Il existe environ 6000 délais de prescription en Belgique. Le professeur ne juge pas opportun de les réunir dans le livre 10. En revanche, les règles générales en matière de prescription doivent être clairement établies. Dans certains cas, la suspension de la prescription entraîne une prolongation déraisonnable du délai de prescription. Par analogie avec l'exemple néerlandais, il serait préférable d'opter pour un système de prolongation plutôt que de suspension. La suspension doit surtout s'appliquer à la fin d'un contrat, lorsque les intéressés ont besoin de temps pour réfléchir à l'introduction éventuelle d'une action. La commission qui examine la prescription est en train d'élaborer un régime de ce type. La mise en place d'un régime d'application générale serait la bienvenue. Si la commission précitée parvient à harmoniser les délais en fixant, par exemple, le délai de prescription de droit commun à trois ans, le délai de deux ans prévu par la proposition de loi pourra facilement être porté à trois ans. Selon le professeur, le délai de prescription doit toutefois être maintenu dans le livre 7. En effet, il ne serait pas souhaitable de devoir chercher parmi des centaines de délais différents, d'autant moins que, dans le système qui a été choisi, le délai de garantie, le délai de notification et le délai de prescription sont liés entre eux. Étant donné que ces délais ne peuvent pas être dissociés, le concept du délai de prescription doit figurer au bon endroit.

En ce qui concerne le dialogue, l'orateur propose d'organiser un débat thématique par type de contrat pour aboutir ensuite à une présentation de l'ensemble qui sera suivie d'un échange de vues ciblé sur les points pertinents.

*M. Pierre Jadoul (MR)* estime que l'insertion du livre 7 constitue indéniablement un volet important de la réforme du Code civil.

Il indique avoir déjà souligné, lors de l'examen en séance plénière du nouveau livre 9, la qualité du processus qui a été mené, notamment en ce qui concerne le dialogue établi avec les experts. À cet égard, il rejoint les propos exprimés par M. D'Haese. Selon lui, il serait utile

Volgens hem zou het nuttig zijn dat die dialoog de komende weken en maanden wordt voortgezet, zodat de werkzaamheden kunnen worden afgerond.

Volgens het lid zou het dan ook wenselijk zijn enige informatie te krijgen over de openbare raadpleging die tijdens de voorbereiding van de op stapel staande wetgeving plaatsvond. Meer bepaald zou hij graag vernemen hoeveel reacties er zijn ontvangen en tot welke concrete aanpassingen de raadpleging heeft geleid.

Hij verduidelijkt dat het doel vooral pragmatisch is: er moet worden voorkomen dat opnieuw discussies starten over aspecten die al zijn besproken tijdens de openbare raadpleging, de voorbereidende fasen of het seminarie over de hervorming van boek 7. Met dergelijke informatie kunnen de toekomstige werkzaamheden volgens hem worden gestroomlijnd.

Het lid stipt ook aan dat het advies van de Raad van State, zoals wel vaker, een aantal kritische opmerkingen bevat. Sommige opmerkingen hebben louter betrekking op technische of wetgevingstechnische aanpassingen, waarmee de indieners van de tekst eventueel kunnen instemmen. Andere punten van kritiek zijn fundamenteeler en moeten daarom grondiger worden besproken.

In dat verband vraagt het lid zich af of er nu al technische en meer inhoudelijke amendementen kunnen worden ingediend. Dat zou volgens de heer Jadoul tijd kunnen besparen omdat dan herhaalde discussies tijdens de volgende fasen van het wetgevingsproces worden voorkomen.

Tot slot wil de spreker een meer praktische, reeds eerder gemaakte opmerking over een detail formuleren, namelijk de nummering van de artikelen. Het lid heeft bedenkingen bij de duidelijkheid van het voorgestelde systeem, waarbij een extra onderverdeling wordt gemaakt. Hij erkent dat de methode niet specifiek is voor boek 7 en ook in andere delen van het Burgerlijk Wetboek wordt toegepast. Hij vraagt zich echter af of ze toegankelijk is voor rechtsbeoefenaars en rechtsonderhorigen en meent dat een overzichtelijkere nummering voor meer duidelijkheid zou zorgen en beter aangepast zou zijn aan het dagelijks gebruik, met name voor rechtspractici.

*Professor Paul-Alain Forières* herinnert eraan dat de nummering vanaf het begin het model van het Burgerlijk Wetboek moest volgen. Dat systeem heeft voordelen: het bevat een titel en het tweede cijfer geeft het type bepaling aan, waardoor indien gewenst verschillende soorten contracten kunnen worden toegevoegd als de Europese regelgever later andere bijzondere verkopen wil regelen. De wet-Breyne zou bijvoorbeeld gemakkelijk

que ce dialogue puisse se poursuivre dans les semaines et mois à venir, afin que ces travaux puissent aboutir.

Dans cette perspective, le député estime qu'il serait opportun de disposer de quelques informations relatives au processus de consultation publique mené dans le cadre de la préparation du projet. Il souhaite en particulier connaître l'ampleur des réactions reçues, ainsi que les adaptations concrètes que ce processus aurait pu générer.

Il précise que l'objectif poursuivi est avant tout pragmatique: il s'agit d'éviter de relancer inutilement des discussions sur des éléments qui ont déjà été traités lors de la consultation publique, des étapes préparatoires ou du séminaire organisé sur la réforme du livre 7. De telles informations permettraient, selon lui, de rationaliser les travaux à venir.

Par ailleurs, le député souligne que l'avis du Conseil d'État contient, comme souvent, un ensemble d'observations critiques. Certaines relèvent d'aménagements purement techniques ou de légistique, auxquelles les auteurs du texte pourront éventuellement adhérer. D'autres critiques sont plus fondamentales et nécessitent, à ce titre, une discussion plus approfondie.

Dans cette optique, le député s'interroge sur l'éventualité d'amendements à introduire dès à présent, qu'ils soient techniques ou plus substantiels. Une telle anticipation pourrait, selon lui, permettre de gagner du temps en évitant des discussions répétées lors des prochaines étapes du processus législatif.

Enfin, il souhaite formuler une remarque de nature plus pratique et détaillée, déjà évoquée, à savoir celle de la numérotation des articles. Le député fait part de ses réserves quant à la lisibilité du système proposé, qui introduit un degré supplémentaire de subdivision. Il reconnaît que cette méthode n'est pas propre au livre 7 et a été reprise aussi dans d'autres parties du Code civil. Toutefois, il s'interroge sur son accessibilité pour les praticiens et les justiciables et il est d'avis qu'un système de numérotation plus resserré améliorerait la lisibilité et serait plus adapté à l'usage courant, en particulier pour les praticiens du droit.

*Le professeur Paul-Alain Forières* rappelle que, dès le départ, la numérotation devait suivre le modèle du Code civil. Ce système présente des avantages: il comporte un titre et le second chiffre indique le type de disposition, ce qui permet d'ajouter si on le souhaite des variétés de contrats si le législateur européen veut régler d'autres ventes particulières ultérieurement. La loi Breyne pourrait par exemple facilement être incorporée dans ce système

in dit systeem kunnen worden ingekanteld zonder de hele artikelvolgorde overhoop te halen, terwijl dat in het oud Burgerlijk Wetboek niet zou kunnen.

*Professor Bernard Tilleman* stipt aan dat de nummeringswijze het grote voordeel heeft dat nieuwe bijzondere contracten eenvoudig kunnen worden ingevoegd zonder de bestaande nummering te verstoren. Naast de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen (de wet-Breyne) is er de *timesharing* als mogelijkheid. Deze contracten worden momenteel niet in het Burgerlijk Wetboek geregeld.

De Raad van State heeft kritiek op het feit dat de consumentenkoop in het Burgerlijk Wetboek en niet in het Wetboek van economisch recht opgenomen wordt. Hierop is al geantwoord. Daarnaast zijn de opstellers niet van mening dat alle termijnen in het komende boek 10 “Verjaring” opgenomen moeten worden. Voor het overige zijn technische amendementen voorbereid om tegemoet te komen aan de terechte opmerkingen van de Raad van State.

Het koopcontract is normaliter een eigendomsoverdragend contract. De opstellers hebben voorgesteld om de regels van de koop ook toe te passen op de contracten tot vestiging van een zakelijk gebruiksrecht. De Raad van State heeft hierop kritiek uitgeoefend. Evenwel valt moeilijk in te zien waarom de verkrijger van het eigendomsrecht anders behandeld moet worden dan de verkrijger van een al dan niet al bestaand zakelijk gebruiksrecht. De Raad van State ontwaart problemen in bijvoorbeeld de verhouding van de vrijwaring voor uitwinning en het bezoekrecht van de blote eigenaar bij vruchtgebruik. Nochtans is er in dit geval geen uitwinning: de verkrijger krijgt een vruchtgebruik met alle rechten en plichten die hieraan door boek 3 van het Burgerlijk Wetboek verbonden worden.

Tijdens de publieke consultatie gaven een aantal specialisten van het consumentenrecht aan dat de regels over consumentenkoop omzeild worden door ruilcontracten. Daarop is geantwoord dat de ruil beheerst wordt door de regels inzake de koop. De Raad van State zegt hierover dat getoetst moet worden aan de richtlijn consumentenrechten, maar dit is niet juist. Er moet getoetst worden aan de richtlijn consumentenkoop.

In het voorgestelde artikel 7.2.5 over de betwiste rechten zijn technische fouten gekropen.

Het principe dat natuurlijke personen geen eeuwigdurende contracten mogen sluiten, roept bij de Raad van

sans bouleverser tous les articles, contrairement à ce qui a été fait dans l’ancien Code civil.

*Le professeur Bernard Tilleman* indique que le mode de numérotation présente le grand avantage de permettre facilement l’insertion de nouveaux contrats spéciaux sans perturber la numérotation existante. Outre les contrats visés par la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d’habitations et la vente d’habitations à construire ou en voie de construction (loi Breyne), le *timesharing* fait également partie des possibilités. À ce jour, ces contrats ne sont pas réglés dans le Code civil.

Le Conseil d’État déplore que la vente aux consommateurs soit intégrée dans le Code civil et non dans le Code de droit économique. Il a déjà été répondu à cette observation. Par ailleurs, les auteurs ne pensent pas que tous les délais doivent être regroupés dans le futur livre 10 “La prescription”. Pour le surplus, des amendements techniques ont été préparés afin de donner suite aux observations judicieuses du Conseil d’État.

Normalement, le contrat de vente est un contrat translatif de propriété. Les auteurs ont proposé que les règles de la vente s’appliquent aussi aux contrats constitutifs de droits réels d’usage. Le Conseil d’État a critiqué cette proposition. Il est pourtant difficile de comprendre pourquoi l’acquéreur du droit de propriété doit être traité autrement que l’acquéreur d’un droit d’usage réel existant ou non existant. Le Conseil d’État entrevoit des problèmes, par exemple en ce qui concerne l’articulation de la garantie d’éviction avec le droit de visite du nu-propriétaire en cas d’usufruit. Cependant, il n’y aura pas d’éviction dans ce cas, car l’acquéreur obtiendra un usufruit avec l’ensemble des droits et devoirs y afférents en vertu du livre 3 du Code civil.

Lors de la consultation publique, plusieurs spécialistes du droit des consommateurs ont indiqué que les contrats d’échange contournaient les règles en matière de vente aux consommateurs. Il leur a été répondu que l’échange est régi par les règles relatives à la vente. Le Conseil d’État observe à ce propos la nécessité d’examiner le dispositif à la lumière de la directive sur les droits des consommateurs mais cette observation est inexacte. En effet, il faut l’examiner à la lumière de la directive sur la vente au consommateur.

Des erreurs techniques se sont glissées dans l’article 7.2.5 relatif aux droits litigieux.

En ce qui concerne le principe selon lequel les personnes physiques ne peuvent pas conclure de contrats

State de vraag op of dit niet ook voor rechtspersonen moet gelden. Dit is niet het geval. De beperking in de tijd is ingegeven door de vrijheid van arbeid die enkel aan natuurlijke personen toekomt.

Professor Tilleman geeft aan dat de opstellers op alle opmerkingen van de Raad van State een gedetailleerd antwoord kunnen geven. Hij stelt voor om dit op een later ogenblik te doen.

*De heer Khalil Aouasti (PS)* dankt de auteurs voor hun harde werk en vraagt naar het tijdschema. Hij wil weten wanneer de nota over het participatietraject en de antwoorden op de technische opmerkingen van de Raad van State aan de leden van de commissie kunnen worden meegedeeld. Vervolgens zullen andere deskundigen uit de sector moeten worden gehoord op basis van alle betrokken documenten, teneinde op de hoogte te zijn van de genomen beslissingen en de redenen van de gemaakte keuzes. Zal wat hier wordt beslist bindend zijn voor de commissie die zich buigt over het verjaringsrecht?

*Professor Bernard Tilleman* geeft aan dat de documenten en technische amendementen worden voorbereid en dus zeer spoedig kunnen worden voorgelegd.

Wat de consistentie met boek 10 betreft, wijst professor Tilleman erop dat het voorbeeld dat hij eerder gaf louter fictief was. Hij benadrukt dat indien het de bedoeling zou zijn in boek 10 bepaalde termijnen te wijzigen, dat ook op een later tijdstip kan gebeuren. Volgens de spreker zal boek 10 echter voornamelijk focussen op de algemene richtlijnen inzake verjaring, zoals de definitie van verjaring, de gevolgen ervan, alsook het concept van opschorting.

Professor Tilleman deelt mee dat hij op de hoogte wordt gehouden van de werkzaamheden van de betrokken commissie. Ook geeft hij aan dat de kwesties die hij aan de orde heeft gesteld effectief voorwerp van debat zijn. Volgens de spreker is het niet wenselijk te wachten tot boek 10 is voltooid, temeer daar de besprekingen zich nog in een voorbereidende fase bevinden en er nog geen tekst werd opgesteld.

Professor Tilleman pleit daarom voor een stapsgewijze aanpak, boek voor boek, zoals in het verleden. Hij herinnert eraan dat artikel 5.80 in het kader van het onderhavige boek werd gewijzigd in overleg met de commissie belast met de hervorming van boek 5, en op basis van consensus. Hij benadrukt dat toekomstige wijzigingen altijd mogelijk zijn. Mocht de commissie belast met de hervorming van de verjaring in de toekomst

perpétuels, le Conseil d'État se demande s'il ne doit pas également s'appliquer aux personnes morales. Ce n'est pas le cas. La limitation dans le temps est dictée par la liberté de travail, qui est limitée aux personnes physiques.

Le professeur Tilleman indique que les auteurs peuvent répondre en détail à toutes les observations du Conseil d'État. Il propose de le faire ultérieurement.

*M. Khalil Aouasti (PS)* remercie les auteurs pour ce travail considérable et se pose la question du calendrier. Il demande quand la note sur le processus participatif et les réponses aux observations techniques faites par le Conseil d'État pourraient être communiquées aux membres de la commission. Il faudra ensuite pouvoir entendre d'autres experts du secteur, avec l'ensemble de ces documents, afin de connaître les questions qui ont été tranchées et la raison des choix opérés. Ce qu'on va décider ici sera-t-il liant pour la commission qui se penche sur le droit de la prescription?

*Le professeur Bernard Tilleman* indique qu'en ce qui concerne les documents et les amendements techniques, ceux-ci sont en voie de préparation et peuvent dès lors être soumis très rapidement.

En ce qui concerne la cohérence avec le livre 10, M. Tilleman précise que l'exemple qu'il a évoqué précédemment était purement fictif. Il souligne que, si le livre 10 entend modifier certains délais, rien ne l'empêche de le faire ultérieurement. Il estime toutefois que le livre 10 se concentrera principalement sur les lignes directrices générales relatives à la prescription, telles que la définition de la prescription, ses effets ou encore la notion de suspension.

L'orateur fait savoir qu'il est informé des travaux menés par la commission concernée. Il indique également que les questions qu'il a soulevées font effectivement l'objet de débats. Il estime qu'il n'est pas opportun d'attendre la finalisation du livre 10, d'autant plus que les réflexions en sont encore à un stade préliminaire et qu'aucun texte n'a encore été rédigé.

Le professeur Tilleman plaide donc pour une approche progressive, livre par livre, comme cela a déjà été le cas précédemment. Il rappelle qu'une modification de l'article 5.80 a été opérée dans le cadre du présent livre, en concertation avec la commission chargée de la réforme du livre 5, et sur la base d'un consensus. Il insiste sur le fait que de futures modifications sont toujours possibles. Par exemple, si la commission en charge de

bijvoorbeeld besluiten de algemene verjaringstermijnen te harmoniseren op drie jaar, volstaat het om die wijziging aan te nemen. Overstappen van twee naar drie jaar is volgens de spreker geen grote verandering.

Tot slot gaat de heer Tilleman in op de vraag waar de bepalingen inzake verjaring moeten worden geplaatst. Hij heeft bedenkingen bij de integrale opname ervan in boek 10. Volgens de spreker zou dat ten koste gaan van de bevattelijkheid van het recht en zou het onverstandig zijn alle verjaringstermijnen in één deel samen te brengen, zoals in een naslagwerk. Hij is van mening dat boek 10 veeleer moet worden beperkt tot de algemene bepalingen inzake de verjaringsregeling, die overigens bijzonder complex is.

*De heer Alain Yzermans (Vooruit)* dankt op zijn beurt de sprekers voor hun grote inspanningen en hun uiteenzettingen.

*De heer Steven Matheï (cd&v)* bedankt de professoren voor het geleverde werk. Hij is ook tevreden dat de professoren bij hun presentatie zijn ingegaan op de opmerking van de Raad van State over de plaats van het consumentenrecht. Er moet immers worden gerekeneerd vanuit het belang van de consument – diegene die de nodige informatie zoekt – en derhalve is het wenselijk dat die informatie op een gecentraliseerde manier beschikbaar is.

Over de verjaringstermijnen en de opmerking van de Raad van State waarbij bijna wordt gesuggereerd om te wachten op boek 10, deelt de spreker de mening dat het raadzaam is om de verjaringstermijnen bij het betreffende onderwerp zelf op te nemen. Zo wordt de bruikbaarheid en de leesbaarheid van de regeling verhoogt. Hij wijst er voorts op dat boek 5 al verjaringstermijnen bevat, wat geen aanleiding heeft gegeven tot opmerkingen van de Raad van State.

Voorts heeft hij op basis van de opmerkingen van de Raad van State nog twee kleine technische vragen. De eerste betreft het begrip “nietigheid” en meer in het bijzonder het beding dat “voor niet geschreven gehouden” wordt beschouwd. De Raad van State merkt op dat dit zou moeten worden vervangen door de term “nietig van rechtswege”. Wat is de mening van de professoren hierover?

De tweede opmerking betreft de buitengerechtere tuitvoerlegging. De Raad van State stelt dat de mogelijkheid tot het opleggen van sancties bij buitengerechtere tuitvoerlegging in het wetsvoorstel lijkt te worden uitgesloten. Wat is het standpunt van de professoren hierover?

la réforme de la prescription décide à l’avenir d’unifier les délais généraux à trois ans, il suffira d’adopter cette modification: passer de deux à trois ans ne constitue pas un changement majeur, selon lui.

Enfin, M. Tilleman soulève la question de l’emplacement des dispositions relatives à la prescription. Il exprime des réserves quant à leur inclusion intégrale dans le livre 10. Selon lui, cela nuirait à la lisibilité du droit, car il ne serait pas judicieux de compiler tous les délais de prescription dans un seul volume, à la manière d’un annuaire. Il estime que le livre 10 doit plutôt se limiter aux dispositions générales régissant le régime de la prescription, lequel est d’ailleurs particulièrement complexe.

*M. Alain Yzermans (Vooruit)* remercie à son tour les orateurs pour leurs efforts considérables et leurs exposés.

*M. Steven Matheï (cd&v)* exprime sa gratitude envers les professeurs pour le travail accompli. Il se réjouit également que ceux-ci aient donné suite, dans leur présentation, à l’observation du Conseil d’État concernant la place à réserver au droit de la consommation. Il convient en effet de raisonner dans l’intérêt du consommateur, qui cherchera à obtenir les informations nécessaires. Il est donc souhaitable que ces informations soient centralisées.

En ce qui concerne les délais de prescription et la suggestion formulée par le Conseil d’État d’attendre le livre 10 pour regrouper toutes les règles applicables, l’intervenant estime quant à lui qu’il serait préférable de consigner les délais de prescription dans le livre concerné. Cette manière de procéder améliore la lisibilité et l’applicabilité des règles concernées. L’intervenant souligne en outre que le livre 5 prévoit déjà certains délais de prescription, sans que le Conseil d’État ait formulé d’observation à ce sujet.

Sur la base des observations du Conseil d’État, il soulève ensuite deux questions techniques de moindre importance. La première concerne la notion de “nullité”, et plus précisément la clause “réputée non écrite”. Le Conseil d’État préconise de recourir à une autre formulation, à savoir “nulle de plein droit”. Quelle est l’opinion des professeurs à ce sujet?

La seconde observation porte sur la mise en œuvre extrajudiciaire. Le Conseil d’État estime que la proposition de loi semble exclure toute possibilité d’imposer des sanctions dans ce cadre. Qu’en pensent les professeurs?

*Professor Rafaël Jafferli* gaat in op het vraagstuk van de voor niet-geschreven gehouden bepalingen. Er is een misverstand: wat voor niet-geschreven wordt gehouden staat in artikel 5.63, tweede lid, gedefinieerd als een vorm van nietigheid (de gedeeltelijke nietigheid). Artikel 5.59 van boek 5 stelt echter duidelijk dat de nietigheid voortaan kan worden ingeroepen via buitengerechtelijke kennisgeving. In tegenstelling tot wat de Raad van State vreest, is het dus niet nodig om te voorzien in nietigheid van rechtswege, wat de opstellers bewust hebben willen vermijden wegens de rechtsonzekerheid daaromtrent in het Belgisch recht. Het Hof van Cassatie erkent die rechtsfiguur immers niet. Boek 5 heeft daarom de mogelijkheid van buitengerechtelijke nietigheid toegevoegd. Indien boek 7 gebruik zou maken van het begrip “voor niet-geschreven gehouden”, kan dat heel eenvoudig met terugwerkende kracht worden geïmplementeerd via buitengerechtelijke kennisgeving.

*Professor Bernard Tilleman* meent dat de tweede vraag betrekking heeft op het advies van de Raad van State over artikel 7.4.29 (DOC 56 0743/002, blz. 34), dat stelt dat ter wille van de rechtszekerheid en om elke verwarring te voorkomen, eveneens dient te worden bepaald dat de opdrachtgever de mogelijkheid heeft om, zoals voorzien in artikel 5.85 van het Burgerlijk Wetboek, de opdrachtnemer (buiten)gerechtelijk te vervangen, temeer daar het om een sanctie gaat die in de praktijk zeer gebruikelijk is en die uitgerekend in het aannemingscontract voor bouwwerkzaamheden bij uitstek wordt toegepast.

*Professor Tilleman* van zijn kant meent dat hiertoe geen enkele reden is. Artikel 5.85 bevat immers al een algemeen regime. Indien daarbovenop nog eens expliciet wordt vermeld dat artikel 5.85 ook van toepassing is op dienstencontracten, wordt ten onrechte de indruk gewekt dat het om een uitzonderlijke regeling gaat, wat niet het geval is. In dezen pleit hij voor de toepassing van de regel van de zuinigheid in wetgeving: het zo weinig mogelijk herhalen van bepalingen van boek 5, precies om te vermijden dat bij de lezer de indruk wordt gewekt dat het over iets bijzonders gaat. De spreker geeft aan dat zijn zienswijze wordt gedeeld door de opstellers van boek 5. Derhalve is hij niet geneigd om het advies van de Raad van State op dit punt te volgen.

*Mevrouw Marijke Dillen (VB)* dankt de sprekers eveneens voor hun grote inspanningen en hun uiteenzettingen.

*De heer Ismaël Nuino (Les Engagés)* wijst erop dat veel van de specifieke regels met betrekking tot de huur thans tot de bevoegdheid van de gewesten behoren. Hebben de opstellers tijdens hun werkzaamheden de weerslag van de wijziging van de algemene regels op de gewestelijke regelgeving kunnen verifiëren? Welke

*Le professeur Rafaël Jafferli* revient sur la question du réputé non écrit. Il y a un malentendu: le réputé non écrit est décrit à l'article 5.63, al. 2, comme étant une variété de nullité (la nullité partielle). Or, l'article 5.59 du livre 5 prévoit clairement que la nullité peut désormais être exercée par voie de notification extrajudiciaire. Contrairement aux craintes exprimées par le Conseil d'État, il n'y a dès lors aucune nécessité de prévoir une nullité de plein droit que les auteurs ont délibérément voulu éviter en raison de l'incertitude juridique concernant cette figure en droit belge. Elle n'est en effet pas reconnue par la Cour de cassation. Le livre 5 a donc ajouté la possibilité d'une nullité extrajudiciaire. Lorsque le livre 7 prévoit un réputé non écrit, celui-ci peut très facilement être mis en œuvre de manière rétroactive par voie de notification extrajudiciaire.

*Le professeur Bernard Tilleman* confirme que les règles du Code civil tiennent compte de la législation régionale en matière de loyers. Il estime que la seconde question a trait à l'avis du Conseil d'État sur l'article 7.4.29 (DOC 56 0743/002, p. 34). Aux termes de celui-ci, il convient, par sécurité juridique et afin d'éviter toute confusion, d'également préciser que le client dispose de la faculté de remplacer (extra)judiciairement le prestataire conformément à l'article 5.85 du Code civil, d'autant qu'il s'agit d'une sanction très courante en pratique et qui trouve l'une de ses applications principales précisément dans le contrat d'entreprise de construction.

*Le professeur Tilleman* estime pour sa part qu'il n'y a aucune raison d'ajouter cette précision. En effet, l'article 5.85 prévoit déjà un régime général. Préciser explicitement que cet article s'applique aussi aux contrats de service risquerait de susciter, à tort, l'impression qu'il prévoit un régime dérogatoire, ce qui n'est pas le cas. L'orateur préconise donc de faire preuve d'économie législative, en évitant autant que possible de répéter des dispositions du livre 5, précisément pour ne pas donner au lecteur l'impression que celles-ci constituent un régime spécifique. Il indique que cette position est partagée par les auteurs du livre 5. Il n'estime donc pas opportun de suivre l'avis du Conseil d'État sur ce point.

*Mme Marijke Dillen (VB)* remercie également les orateurs pour leurs nombreux efforts et leurs exposés.

*M. Ismaël Nuino (Les Engagés)* indique que beaucoup de règles spécifiques sur le contrat de bail relèvent actuellement des régions. Les auteurs ont-ils pu vérifier, dans le cadre de leur travail, l'impact de la modification des règles générales sur les réglementations régionales? Quels types d'adaptations seront nécessaires? S'agit-il

aanpassingen zullen nodig zijn? Betreft het technische dan wel meer substantiële aanpassingen die een weerslag kunnen hebben op de gewestelijke regelgeving?

*Professor Bernard Tilleman* bevestigt dat er bij de uittekening van de regels in het Burgelijk Wetboek rekening gehouden is met de regionale huurwetgeving. Hij bespreekt het voorbeeld van het vermoeden van toestemming voor onderverhuur. Die regel werd niet gewijzigd omdat zulks gevolgen zou hebben voor de handelshuur. Voorts hebben de opstellers ervoor gekozen het ten tijde van COVID-19 toegepaste artikel 1722 van het oud Burgerlijk Wetboek te behouden, aangezien het werd overgenomen in de verschillende gewestelijke huurovereenkomsten. Een regeling die zou afwijken van de gewestelijke regelingen diende te worden voorkomen.

De regionale wetgeving was ook een bron van inspiratie voor de commissie. De regeling met betrekking tot de huur bevat geen regel over de inrichtings- en verbeteringswerken, en het Vlaams decreet heeft geïnspireerd tot de opname van regels dienaangaande in de algemene regeling. Een belangrijke bepaling die doorwerkt naar het regionale huurrecht is artikel 1762*bis* van het oud Burgelijk Wetboek dat een ontbindend beding verbiedt. Die regel werd gemoderniseerd teneinde de ontstentenis van nietigheid of van buitengerechtelijke ontbinding te impliceren, en zal ook van toepassing zijn op de gewestelijke regels met betrekking tot de huur. In een eerste versie werd die regel beperkt tot de verhuurder, maar uit de openbare raadpleging is gebleken dat de regel in zijn huidige vorm in beide richtingen moest worden gehandhaafd. Derhalve hebben de opstellers rekening gehouden met de opmerkingen van de belanghebbenden.

d'adaptations techniques ou bien d'adaptations plus substantielles pouvant impacter les réglementations régionales?

*Le professeur Bernard Tilleman* confirme que les règles du Code civil tiennent compte de la législation régionale en matière de loyers. Il prend l'exemple de la présomption d'autorisation de sous-louer. Cette règle n'a pas été modifiée car cela aurait un impact sur les baux commerciaux. Par ailleurs, les auteurs ont choisi de maintenir l'article 1722 de l'ancien Code civil qui a été appliqué en temps de COVID-19, car il a été copié dans les différents baux régionaux, et il fallait éviter un régime différent par rapport aux régimes régionaux.

La législation régionale a aussi été une source d'inspiration pour la commission. Dans le régime des baux, on ne trouve pas de règle sur les travaux d'aménagement et d'amélioration, et le décret flamand a inspiré le régime général sur la nécessité de disposer de règles à ce sujet. Une disposition importante qui a des répercussions sur le droit régional en matière de location est l'article 1762*bis* de l'ancien Code civil qui prévoit l'interdiction d'une clause résolutoire. Cette règle a été modernisée pour qu'elle implique l'absence de nullité ou de résolution extrajudiciaire, et elle s'appliquera aussi aux règles de baux régionaux. Dans une première version, cette règle avait été limitée uniquement au bailleur, mais la consultation publique a révélé qu'il fallait la maintenir telle quelle dans les deux sens. Les auteurs ont donc tenu compte des observations des acteurs.

**B. Hoorzitting van 24 september 2025 met mevrouw Elise Detavernier, vertegenwoordiger van UNIZO en van de Federatie Vrije Beroepen en mevrouw Elke Van Overwaele, vertegenwoordiger van het VBO**

### 1. Procedure

*De heer Ismaël Nuino, voorzitter van de commissie voor Justitie, geeft lezing van artikel 28, 2bis, van het Kamerreglement:*

“Bij hoorzittingen [...] wordt sprekers gevraagd om bij het begin van de hoorzitting duidelijk te vermelden of ze:

1° in een andere hoedanigheid betrokken zijn of geweest zijn bij initiatieven betreffende de voorliggende wetgeving, en

2° betaald worden voor de bijdrage aan de hoorzitting en in voorkomend geval door welke instantie.”

De voorzitter nodigt de sprekers uit om deze vragen te beantwoorden.

De genodigde sprekers antwoorden achtereenvolgens ontkennend op de vragen.

### 2. Uiteenzettingen

#### a. Uiteenzetting van mevrouw Elise Detavernier

*Mevrouw Elise Detavernier begint met de dankbaarheid van UNIZO uit te drukken dat ze betrokken wordt bij de totstandkoming van Boek 7, dat de bijzondere contracten behandelt. Ze stelt dat de impact van het wetsvoorstel niet mag worden onderschat, omdat het raakt aan de hele economische samenleving en in het bijzonder aan de wereld van de zelfstandigen en de kmo's. De spreekster hoopt met haar uiteenzetting bij te dragen aan een beter evenwicht tussen de belangen van alle partijen en aan een werkbare, toekomstgerichte wetgeving die rekening houdt met de realiteit van de markt en van de economische actoren.*

Mevrouw Detavernier verwijst naar de uitgebreide nota van UNIZO voor een diepgaandere analyse en concrete amendementen. In haar uiteenzetting beperkt ze zich tot de belangrijkste punten.

#### *Duidelijke en eenvoudige wetgeving*

In de eerste plaats wijst ze op het belang van een duidelijke en eenvoudige wetgeving. Ze noemt de tekst sterk academisch en internationaal geïnspireerd, maar overmatig gejuridiseerd. Daardoor sluit hij volgens haar niet altijd goed aan op de hedendaagse praktijk. De

**B. Audition du 24 septembre 2025 de Mme Elise Detavernier, représentante d'Unizo et de la Federatie Vrije Beroepen, et de Mme Elke Van Overwaele, représentante de la FEB**

### 1. Procédure

*M. Ismaël Nuino, président de la commission de la Justice, donne lecture de l'article 28, 2bis, du Règlement de la Chambre:*

“En cas d'auditions [...], il est demandé aux orateurs de préciser explicitement au début de l'audition:

1° s'ils sont ou ont été associés à quelque autre titre que ce soit à des initiatives relatives à la législation à l'examen, et

2° s'ils sont rémunérés pour leur contribution à l'audition, et le cas échéant, par quelle instance.”

Le président invite les orateurs à répondre à ces questions.

Les orateurs invités répondent successivement par la négative.

### 2. Exposés

#### a. Exposé de Mme Elise Detavernier

*Mme Elise Detavernier tient tout d'abord à exprimer la reconnaissance d'UNIZO, qui se félicite d'être associé à l'élaboration du Livre 7, qui traite des contrats spéciaux. Elle indique qu'il ne faut pas sous-estimer l'incidence de la proposition de loi, dès lors que celle-ci concerne l'ensemble du secteur économique et en particulier le monde des indépendants et des PME. L'intervenante espère contribuer, au travers de son exposé, à un meilleur équilibre entre les intérêts de l'ensemble des parties et à une législation applicable et tournée vers l'avenir, qui tient compte de la réalité du marché et des acteurs économiques.*

Mme Detavernier renvoie à la note détaillée d'UNIZO, qui contient une analyse approfondie et des propositions concrètes d'amendements. Elle se bornera, au cours de son exposé, à évoquer les points principaux.

#### *Législation claire et simple*

L'oratrice souligne tout d'abord l'importance d'une législation claire et simple. Elle estime que le texte est très académique et s'inspire de modèles internationaux, mais qu'il est excessivement juridique. En conséquence, il ne correspond pas toujours, selon elle, aux pratiques

wetgeving is complex en ondernemers zullen ze alleen kunnen toepassen met gespecialiseerde juridische bijstand. Niettegenstaande het de bedoeling was om een transparant en toegankelijk Burgerlijk Wetboek te creëren, vreest ze dat het gedeelte zal gebeuren.

Het is volgens haar een fundamenteel probleem dat de wettekst zelf te weinig houvast biedt en te sterk steunt op de memorie van toelichting. Ze wijst erop dat de begrippen “koop”, “opdrachtnemer” en “opdrachtgever” niet duidelijk zijn gedefinieerd in de tekst zelf, enkel in de memorie van toelichting. Mevrouw Detavernier stelt dat de interpretatie van een wet van deze omvang niet afhankelijk zou mogen zijn van externe documenten, en op zichzelf duidelijk en toepasbaar zou moeten zijn.

De spreekster geeft artikel 7.4.5 als voorbeeld. Alleen in de memorie van toelichting staat te lezen onder welke voorwaarden een exoneration van de aansprakelijkheid geldt in het geval van een voorbehoud op een als onaanpast gekwalificeerde wijziging van de werken door de opdrachtgever. Het woordje “kan” in de memorie van toelichting creëert een grote rechtsonzekerheid. UNIZO vraagt dat de wet zelf duidelijk bepaalt wanneer een exoneration geldt, opdat aannemers weten waar ze aan toe zijn.

Ook artikel 7.4.9 scheidt volgens de spreekster onduidelijkheid. Het is immers niet duidelijk wat “een aandachtig onderzoek” precies inhoudt. UNIZO stelt voor dit te koppelen aan de professionaliteit van de opdrachtgever, zodat vooraf duidelijk is welke verplichtingen en verantwoordelijkheden er gelden.

Artikel 7.2.2 over de kwalificatie van koop is ook onduidelijk. In de eerste paragraaf zou expliciet moeten worden herhaald dat het artikel betrekking heeft op roerende goederen, zoals in de oorspronkelijke tekst.

Verder zorgt artikel 7.2.18 voor verwarring omdat dit de verkoop van andermans goed als geldig beschouwt. Dit gaat voor UNIZO te ver. Het risico bestaat dat eigendomsrechten en de bescherming van de wettelijke eigenaar onvoldoende gewaarborgd blijven.

Ook artikel 7.4.48 scheidt rechtsonzekerheid. Het is bij gefaseerde opleveringen onduidelijk wanneer het risico overgaat.

#### *Bepalingen van aanvullend recht*

Een tweede groot aandachtspunt dat de spreekster aanhaalt, is het feit dat er heel wat bepalingen van aanvullend recht in de tekst staan. Deze bepalingen bevoordelen vaak de consument en de opdrachtgever.

actuelles. Cette législation est complexe et les entrepreneurs ne pourront l'appliquer qu'avec une assistance juridique spécialisée. Elle craint que le résultat soit à l'opposé de l'objectif, qui était de créer un Code civil transparent et accessible.

L'oratrice attire l'attention sur un problème fondamental: le dispositif n'offre pas suffisamment de repères et s'appuie trop sur l'exposé des motifs. Elle indique que les notions de “vente”, de “prestataire” et de “client” ne sont pas clairement définies dans la loi, mais seulement dans l'exposé des motifs. Mme Detavernier estime que l'interprétation d'une législation aussi vaste ne devrait pas dépendre de documents externes et que la loi devrait elle-même être suffisamment claire pour être mise en œuvre.

L'oratrice cite l'exemple de l'article 7.4.5. Seul l'exposé des motifs précise à quelles conditions une exonération de la responsabilité s'applique en cas de réserve concernant une modification des travaux voulue par le client et qualifiée d'inappropriée. Le mot “peut” figurant dans l'exposé des motifs entraîne une grande insécurité juridique. UNIZO demande dès lors que la loi indique elle-même clairement à quel moment une exonération s'applique, afin que les entrepreneurs sachent à quoi s'en tenir.

Selon l'oratrice, l'article 7.4.9 manque également de clarté. En effet, on ne sait pas en quoi consiste précisément “un examen attentif”. UNIZO propose d'associer cette notion au professionnalisme du client, afin que les obligations et les responsabilités soient clairement établies au préalable.

L'article 7.2.2 relatif à la qualification de la vente est lui aussi ambigu. Il conviendrait de répéter explicitement dans le premier paragraphe que cet article concerne les biens mobiliers, comme dans le texte initial.

Par ailleurs, l'article 7.2.18 crée la confusion, car il considère la vente du bien d'autrui comme valable. UNIZO estime que cette disposition va trop loin: les droits de propriété et la protection du propriétaire légal risquent de ne plus être suffisamment garantis.

L'article 7.4.48 entraîne également une insécurité juridique. Il ne précise pas clairement à quel moment le risque est transféré en cas de délivrance par étapes.

#### *Dispositions de droit supplétif*

Un deuxième grand point d'attention évoqué par l'oratrice concerne le fait que le texte contient de nombreuses dispositions de droit supplétif, qui favorisent souvent le consommateur et le client. En conséquence,

Contracten zullen daardoor steeds langer en complexer worden, vol afwijkingen van het Burgerlijk Wetboek. Een kmo of een zelfstandige heeft niet de juridische bijstand om deze contracten op te stellen. Daarom pleit UNIZO voor een evenwichtige benadering, opdat contracten niet nodeloos ingewikkeld hoeven te worden en ondernemers niet steeds moeten afwijken van de wet om hun belangen te beschermen.

### *Conformiteitsbegrip*

Het derde aandachtspunt dat de spreekster naar voren schuift, is het nieuwe conformiteitsbegrip. Ze noemt het een belangrijke vernieuwing, die echter veel vragen oproept. Ze stelt dat het in geen geval een uitbreiding van de aansprakelijkheid mag betekenen, zoals die momenteel is gekend in de leer van de verborgen en de zichtbare gebreken.

### *Vermoeden van kennis van verborgen gebreken*

UNIZO is ook tegen de afschaffing van het vermoeden van kennis van de verborgen gebreken door de fabrikant. Ze noemt dat vermoeden essentieel voor een evenwichtige verdeling van de aansprakelijkheid in de contractuele keten. Zonder dat vermoeden wordt de eindverkoper disproportioneel belast en wordt hij feitelijk de verzekeraar van de productkwaliteit, terwijl de kennis en de verantwoordelijkheid eigenlijk bij de fabrikant liggen. Mevrouw Detavernier geeft het voorbeeld van een zelfstandige retailer die een toestel verkoopt aan een consument. Dat toestel vertoont een verborgen gebrek dat pas na enkele maanden aan het licht komt. Zonder het vermoeden van kennis van dat gebrek door de fabrikant, moet de eindverkoper bewijzen dat de fabrikant van dat gebrek op de hoogte was en dat is in de praktijk volgens de spreekster quasi onmogelijk.

Daar komt bij dat al enkele jaren de bewijslast bij de consumentenkoop voor twee jaar werd omgedraaid en die bewijslast ligt dus ook al bij de eindverkoper. De eindverkoper wordt daardoor disproportioneel belast, terwijl de fabrikant en de consument buiten schot blijven. Deze bezorgdheid koppelt UNIZO aan de dringende noodzaak om het verhaalrecht van de eindverkoper te versterken, zoals in het regeerakkoord staat.

UNIZO streeft naar een versterking van het verhaalrecht op Europees niveau, maar vindt het essentieel dat België de nodige aanpassingen aan de wet nu al doorvoert, om de positie van de eindverkoper, vaak de retailer, te verbeteren. Mevrouw Detavernier noemt het

les contrats deviendront toujours plus longs et plus complexes, et contiendront un grand nombre de dérogations au Code civil. Les PME et les travailleurs indépendants ne disposent pas de l'assistance juridique nécessaire pour établir ces contrats. C'est pourquoi UNIZO préconise une approche équilibrée, afin que les contrats ne deviennent pas inutilement complexes et que les entrepreneurs ne doivent pas toujours déroger à la loi pour protéger leurs intérêts.

### *Notion de conformité*

La nouvelle notion de conformité est le troisième point d'attention abordé par l'oratrice. Il s'agit, selon elle, d'une nouveauté importante qui soulève de nombreuses questions. Elle indique que cette notion ne peut en aucun cas entraîner une extension de la responsabilité telle qu'on la connaît actuellement dans la théorie des vices cachés et des vices apparents.

### *Présomption de connaissance des vices cachés*

UNIZO est également opposé à la suppression de la présomption de connaissance des vices cachés dans le chef du fabricant. L'oratrice estime que cette présomption est essentielle pour une répartition équilibrée de la responsabilité dans la chaîne contractuelle. La suppression de cette présomption ferait assumer au vendeur final une charge disproportionnée, celui-ci devenant, dans les faits, l'assureur de la qualité du produit, alors que la connaissance et la responsabilité incombent en réalité au fabricant. Mme Detavernier cite l'exemple d'un détaillant indépendant qui vend un appareil à un consommateur. Cet appareil présente un vice caché qui n'apparaît que quelques mois après la vente. À défaut de présomption de connaissance de ce vice dans le chef du fabricant, le vendeur final devra prouver que le fabricant avait connaissance de ce vice, ce qui est quasiment impossible en pratique, selon l'oratrice.

À cela s'ajoute le fait que depuis plusieurs années, la charge de la preuve est inversée pendant une période de deux ans dans le cadre de la vente aux consommateurs, ce qui signifie que cette charge repose déjà également sur le vendeur final. En conséquence, la responsabilité du vendeur final est disproportionnée, alors que le fabricant et le consommateur restent intouchables. UNIZO associe cette préoccupation à la nécessité de renforcer d'urgence le droit de recours du vendeur final, comme prévu dans l'accord de gouvernement.

UNIZO préconise un renforcement du droit de recours au niveau européen, mais trouve essentiel que la Belgique apporte d'ores et déjà les modifications nécessaires dans sa législation, afin d'améliorer la position du vendeur final, qui est souvent le détaillant. Selon Mme Detavernier, il

onverantwoord om de eindverkoper nog verder te belasten zonder hem voldoende juridisch te beschermen. Ze erkent dat het Belgische recht formeel reeds voorziet in een verhaalrecht voor de eindverkoper, maar in de praktijk blijft dat volgens haar vaak ontoereikend. Door de internationale handelsketens en de asymmetrische machtsverhoudingen tussen de eindverkoper en de fabrikant, is het voor de eindverkoper moeilijk om daadwerkelijk verhaal te halen.

Om die reden pleit UNIZO voor een bredere wettelijke verankering van het verhaalrecht, met een uitbreiding van het toepassingsgebied naar contracten die niet als “koop” worden gekwalificeerd en naar transacties met een andere partij dan een consument. Voor aannemers is dat cruciaal. Bij gebreken mag niet enkel hun eigen aansprakelijkheid gelden, maar moeten zij ook verhaal kunnen halen bij de fabrikant van gebrekkige producten. In het licht van circulaire en innovatieve bouwprojecten is dat nog belangrijker, omdat de risico's en de verantwoordelijkheden in deze projecten steeds complexer worden.

Mevrouw Detavernier verwijst naar enkele concrete voorstellen, waaronder de verplichting om vervangtoestellen te leveren en langdurig en kosteloos onderdelen ter beschikking te stellen. Tevens moet de regeling volgens haar afdwingbaar zijn via de Economische Inspectie. Ze noemt het een politieke verantwoordelijkheid om krachtigere regels in het Burgerlijk Wetboek op te nemen, opdat zelfstandige ondernemers en kmo's eindelijk kunnen rekenen op een werkbare en evenwichtige bescherming.

#### *Faillissement tussencontractpersoon*

De spreekster gaat over naar een volgend punt, namelijk de onevenwichtige situatie die wordt gecreëerd als een tussencontractpersoon failliet gaat. Door de invoering van Boek 6 en de afschaffing van de quasi-immuniteit van de hulppersoon en van het samenloopverbod, is het mogelijk dat de hoofdopdrachtgever na een faillissement van de hoofdaannemer rechtstreeks bij een hulppersoon om schadevergoeding voor zijn schade kan vragen.

Er is volgens UNIZO ook nood aan een regeling waarbij de hulppersoon ook na een faillissement van de opdrachtnemer een rechtstreekse vordering kan instellen bij de opdrachtgever van de opdrachtnemer. Mevrouw Detavernier verheldert haar voorstel met een voorbeeld: een onderaannemer, een hulppersoon dus, heeft werken uitgevoerd voor een bouwproject ter waarde van 10.000 euro. De hoofdaannemer gaat failliet voordat de hulppersoon betaald werd. Stel dat er later een

serait déraisonnable d'accroître encore davantage la responsabilité du vendeur final sans lui accorder une protection juridique suffisante. Elle reconnaît que le droit belge prévoit déjà formellement un droit de recours pour le vendeur final, mais en pratique, les dispositions en vigueur sont insuffisantes, selon l'oratrice. Les circuits commerciaux étant internationaux et les rapports de force entre le vendeur final et le fabricant étant asymétriques, le vendeur final éprouve des difficultés à exercer réellement son droit de recours.

C'est la raison pour laquelle UNIZO préconise un ancrage légal plus large du droit de recours, en étendant son champ d'application aux contrats qui ne sont pas qualifiés de “vente” et aux transactions avec une partie autre qu'un consommateur. Ce point est crucial pour les entrepreneurs. En cas de vices, il n'est pas acceptable que seule leur responsabilité soit engagée; ils doivent également pouvoir exercer un droit de recours à l'égard du fabricant des produits défectueux. C'est d'autant plus important dans le cadre de projets de construction circulaires et novateurs, compte tenu de la complexité sans cesse croissante des risques et des responsabilités dans ces projets.

Mme Detavernier renvoie à une série de propositions concrètes, parmi lesquelles l'obligation de fournir des appareils de remplacement et de mettre des pièces de rechange gratuitement à disposition durant une longue période. Elle estime par ailleurs que le respect de la réglementation devrait être contrôlé par l'Inspection économique. Il appartient aux responsables politiques d'inscrire des règles plus strictes dans le Code civil, afin que les entrepreneurs indépendants et les PME puissent enfin bénéficier d'une protection efficace et équilibrée.

#### *Faillite d'un intermédiaire*

L'oratrice passe au point suivant, concernant la situation déséquilibrée qui se crée lorsqu'un intermédiaire fait faillite. Depuis l'introduction du Livre 6 et la suppression de la quasi-immunité de l'auxiliaire et de l'interdiction de concours, le client principal peut, après la faillite de l'entrepreneur principal, demander directement une indemnisation à un auxiliaire pour le dommage subi.

Selon l'UNIZO, il faut également mettre en place un système qui permette à l'auxiliaire d'intenter une action directe contre le client du prestataire, après la faillite de ce dernier. Mme Detavernier illustre sa proposition à l'aide d'un exemple: un sous-traitant, donc un auxiliaire, a effectué des travaux pour un projet de construction d'une valeur de 10.000 euros. L'entrepreneur principal fait faillite avant que l'auxiliaire soit payé. S'il y a plus tard un dommage dont, selon les règles du Livre 6,

schadegeval is, dat volgens de regels van Boek 6 voor 2000 euro verhaald kan worden op de hulppersoon, dan moet die hulppersoon die schade vergoeden. Dat is erg onrechtvaardig, want die hulppersoon werd al niet betaald voor de werken en zit dus met een onbetaalde factuur die hij uit het faillissement van de hoofdaannemer moet zien te krijgen.

#### *Aansprakelijkheidstermijn*

Een laatste aandachtspunt voor UNIZO is de aansprakelijkheidstermijn voor de stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken, beter bekend als de tienjarige aansprakelijkheid van de architect en de aannemer. Het is belangrijk dat deze termijn van tien jaar een hakbijltermijn blijft, zoals die al jaren wordt toegepast. In de tekst van Boek 7 staat dat die termijn uitgebreid kan worden en dat is volgens de spreekster onaanvaardbaar. Een verzwaaring van deze aansprakelijkheid zou volgens haar enkel leiden tot hogere verzekeringspremies of zelfs tot onverzekerbaarheid.

Ze wijst erop dat de kennisgevingstermijn nog uitdrukkelijk in de wet moet worden toegevoegd en dat dat een redelijke termijn moet zijn vanaf de kennisname van de conformiteitsgebreken. Dat zou duidelijker zijn en de rechtszekerheid ten goede komen.

Tot slot vraagt mevrouw Detavernier de Kamerleden om rekening te houden met de bezorgdheden en voorstellen van UNIZO bij de bespreking van Boek 7. Ze eindigt met een warme oproep om aandachtig te luisteren naar de vertegenwoordigers van de sectoren, die het dichtst bij de praktijk staan. Enkel via uitwisseling kan, aldus de spreekster, een werkbare, duidelijke en evenwichtige wetgeving ontstaan die de belangen van zelfstandige ondernemers, kmo's en eigenlijk alle betrokken partijen respecteert.

*b. Uiteenzetting van mevrouw Elke Van Overwaele, vertegenwoordiger van het VBO*

*Mevrouw Elke Van Overwaele* voert het woord namens het VBO, een intersectorale werkgeversorganisatie. De spreekster verzekert dat haar uiteenzetting op een eenduidige manier de standpunten vertolkt van de betrokken federaties die lid zijn van het VBO, en die later zelf nog het woord zullen nemen. Ze zal zich daarbij volledig toespitsen op de artikelen met betrekking tot de koop en het dienstencontract. Verder verklaart mevrouw Van Overwaele dat ze persoonlijk niet werd betrokken bij de redactie van Boek 7. Het VBO nam wel deel aan de publieke consultatie en werd uitgenodigd door de experts om deel te nemen aan de rondetafel in januari. De spreekster werd ook niet betaald om in de commissie

l'indemnisation peut être réclamée à l'auxiliaire à hauteur de 2000 euros, cet auxiliaire devra indemniser ce dommage. C'est très injuste, car cet auxiliaire non payé pour les travaux qu'il a effectués aura une facture impayée dont il devra tenter de récupérer le montant après la faillite de l'entrepreneur principal.

#### *Délai de responsabilité*

Un dernier point qui retient l'attention d'UNIZO concerne le délai de responsabilité pour les défauts de conformité menaçant la stabilité, mieux connu sous le nom de responsabilité décennale de l'architecte et de l'entrepreneur. Il est important que ce délai de dix ans reste un délai-couperet, comme c'est le cas depuis de nombreuses années. Selon l'oratrice, il est inacceptable que le texte du Livre 7 prévoit que ce délai pourra être prolongé. Selon elle, l'alourdissement de cette responsabilité ne ferait qu'entraîner une augmentation des primes d'assurance, voire une inassurabilité.

Elle souligne que le délai de notification doit encore être explicitement ajouté dans la loi et qu'il doit s'agir d'un délai raisonnable qui prendra cours dès la prise de connaissance des défauts de conformité. Cela clarifierait les choses et favoriserait la sécurité juridique.

Pour conclure, Mme Detavernier demande aux membres de tenir compte des préoccupations et des propositions de l'UNIZO lors de l'examen du Livre 7. Elle termine en demandant avec insistance que l'on écoute attentivement les représentants des secteurs, qui sont au plus proche du terrain. Selon l'oratrice, seul le dialogue permettra d'aboutir à une législation opérationnelle, claire et équilibrée qui respectera les intérêts des entrepreneurs indépendants, des PME et, en fait, de toutes les parties concernées.

*b. Exposé de Mme Elke Van Overwaele, représentante de la FEB*

*Mme Elke Van Overwaele* s'exprime au nom de la FEB, qui est une organisation intersectorielle d'employeurs. L'oratrice assure que son exposé reflète sans ambiguïté les positions des fédérations concernées, membres de la FEB et qui prendront la parole ultérieurement. Elle indique qu'elle se concentrera sur les articles relatifs à la vente et au contrat de service. Mme Van Overwaele précise ensuite qu'elle n'a pas été personnellement associée à la rédaction du Livre 7 mais que la FEB a toutefois participé à la consultation publique et qu'elle a été invitée par les experts à participer à la table ronde organisée à ce sujet en janvier. L'oratrice n'a pas non plus été rémunérée pour sa présence au sein de la

aanwezig te zijn. Zij krijgt wel een loon als werknemer van het VBO.

Het VBO ondersteunt de vooropgestelde doelen van Boek 7: vereenvoudiging, herstructurering, coherentie en rechtsvergelijking. Tevens dankt de organisatie de experts voor hun bereidheid om te luisteren en de tekst waar nodig bij te sturen.

Mevrouw Van Overwaele hoopt met haar opmerkingen te kunnen bijdragen aan de kwaliteit van Boek 7, ook al is het reeds een zeer kwalitatief werkstuk. Voor het VBO moet daarbij vooral worden gewaakt over de rechtszekerheid, de evenredigheid en de afstemming op de praktijk. Op verschillende punten worden principes omgekeerd, waardoor er in de praktijk meer contractuele afwijkingen zullen komen. Kan men daar niet terugkeren naar de huidige praktijk? Ook heeft de spreker de indruk dat niet altijd rekening werd gehouden met de economische impact van voorgestelde bepalingen. Boek 7 is zowel van toepassing op b2b- als b2c-relaties. Daarbij is het belangrijk dat consument en producent elk hun verantwoordelijkheden hebben.

#### *Kwalificatie van het contract (art. 7.2.2)*

Het gemene kooprecht bepaalt dat de verkoper instaat voor elk gebrek, zelfs indien hij daarvan geen kennis had op het ogenblik van de levering. Het gebrek moet worden bewezen door de koper. Bij een consumentenkoop komt er nog een regel bij: een gebrek dat binnen de twee jaar aan het licht komt, wordt vermoed reeds bij de levering te hebben bestaan, wat betekent dat de koper daarvoor geen bewijs moet leveren.

Voor het dienstencontract is daarentegen in een aansprakelijkheidsregeling voorzien. Men is aansprakelijk voor een gebrek op basis van een fout. Dat gebrek en de fout moeten worden aangetoond door de schuldenaar.

Mevrouw Van Overwaele besluit hieruit dat het onderscheid tussen koop en een dienstencontract verschillende juridische gevolgen heeft, vooral op het vlak van de aansprakelijkheid, de bewijslast en de impact op de verzekering. Daarom pleit het VBO voor een eenvoudig en rechtszeker mechanisme inzake de kwalificatie, met vrijwaring van de huidige aansprakelijkheidsregels.

In artikel 7.2.2, § 1, wordt het onderscheid gemaakt tussen een koop of dienstencontract, maar zonder te preciseren dat het over roerende goederen gaat. Artikel 7.2.2, § 2, gaat over de koop van toekomstige onroerende goederen, terwijl paragraaf 3 naar de bepalingen van Boek 5 verwijst om de andere gevallen te

commission. Elle perçoit toutefois une rémunération en tant qu'employée de la FEB.

La FEB soutient les objectifs exposés dans le Livre 7: simplification, restructuration, cohérence et perspective comparative. Elle remercie également les experts de lui accorder une oreille attentive et d'être disposés à modifier le texte si nécessaire.

Mme Van Overwaele espère que ses observations contribueront à améliorer la qualité du Livre 7, qu'elle considère cependant déjà comme un travail de grande qualité. Selon la FEB, il convient avant tout de veiller à la sécurité juridique, à la proportionnalité et à l'adéquation avec la pratique. Étant donné que, sur plusieurs points, les principes sont inversés, le nombre de dérogations contractuelles augmentera en pratique. Ne serait-il pas possible de revenir à la pratique actuelle? L'oratrice a également l'impression que l'impact économique des dispositions proposées n'a pas toujours été pris en compte. Le Livre 7 s'appliquera aussi bien aux relations B2B qu'aux relations B2C. Il importe de souligner, à cet égard, que le consommateur et le producteur ont chacun leurs responsabilités respectives.

#### *Qualification du contrat (art. 7.2.2)*

Selon le droit commun de la vente, le vendeur est responsable de tout défaut, même s'il n'en avait pas connaissance au moment de la livraison. Le défaut doit être prouvé par l'acheteur. Dans le cas d'un achat par un consommateur, une règle supplémentaire s'applique: un défaut qui apparaît dans les deux ans est présumé avoir existé dès la livraison, ce qui signifie que l'acheteur n'a pas à en apporter la preuve.

En revanche, le contrat de service est soumis à un régime de responsabilité. La responsabilité pour cause de défaut est fondée sur une faute. Ce défaut et cette faute doivent être démontrés par le débiteur.

Mme Van Overwaele conclut en indiquant que la distinction entre la vente et le contrat de service a plusieurs conséquences juridiques, essentiellement en ce qui concerne la responsabilité, la charge de la preuve et l'impact sur l'assurance. C'est pourquoi la FEB plaide en faveur d'un mécanisme simple et juridiquement sûr en matière de qualification, ainsi que pour la conservation des règles actuelles en matière de responsabilité.

L'article 7.2.2, § 1<sup>er</sup>, distingue la vente du contrat de service, mais ne précise pas qu'il s'agit de biens meubles. L'article 7.2.2, § 2, porte sur la vente de biens immobiliers futurs, tandis que son § 3 renvoie aux dispositions du Livre 5 pour qualifier les autres cas. La FEB demande de préciser, dans le § 1<sup>er</sup>, qu'il s'applique aux biens

kwalificeren. Het VBO verzoekt om in de eerste paragraaf te preciseren dat die van toepassing is op roerende goederen en dat de tweede paragraaf handelt over onroerende goederen. De federaties zullen in een volgende hoorzitting concreet toelichten hoe volgens hen een rechtszeker kader kan worden gecreëerd voor de kwalificatie, wat belangrijk is voor de ondernemer en de consument. Paragraaf 3 zou dan de regel bevatten voor alle gevallen die niet onder de eerste twee paragrafen vallen, zonder te verwijzen naar artikel 5.67 BW. Mevrouw Van Overwaele wijst op het belang van precieze regels voor de verschillende hypothesen, die in de memorie van toelichting met cases worden geïllustreerd.

*Eigendomsoverdracht van onroerende goederen (art. 7.2.18)*

De spreekster vestigt er de aandacht op dat de eigendom van onroerende goederen vandaag in de praktijk wordt overgedragen op het ogenblik van de ondertekening van de authentieke akte. Daarbij is de rechtszekerheid gewaarborgd, omdat de notaris dan de tijd heeft om alle voorwaarden en formaliteiten te vervullen. Als men het ogenblik van de eigendomsoverdracht verplaatst naar de loutere wilsovereenstemming uit Boek 3, zal dat leiden tot systematische contractuele afwijkingen en rechtsonzekerheid. Daarom vraagt het VBO om een systeem uit te werken dat rekening houdt met de bestaande praktijk en in artikel 7.2.18 te preciseren dat voor een onroerend goed de eigendomsoverdracht wordt uitgesteld tot op het ogenblik waarop de authentieke akte is verleden. Uiteraard zijn afwijkingen altijd mogelijk, aangezien het Boek hoofdzakelijk van aanvullend recht is, behalve als het over de consumentenkoop gaat.

*Verkoop van andermans goed (art. 7.2.18)*

Bij de verkoop van andermans goed wordt het regime omgekeerd. Waar in de huidige wetgeving de verkoop van andermans goed wordt aangetast door een relatieve nietigheid, bepaalt het nieuwe Boek dat de verkoop van andermans goed geldig is, onverminderd de verbintenis tot vrijwaring voor uitwinning. Wat vandaag verboden is, met de sanctie van de relatieve nietigheid, wordt in de toekomst dus toegelaten, mits de uitwinning is gevrijwaard. Het VBO vreest voor misbruiken en bijkomende geschillen in de nalatenschappen. Daarom pleit de belangenorganisatie voor een werkbaar systeem, waarbij het vroegere regime wordt gecombineerd met een andere sanctie. Dat zou inhouden dat de verkoop van andermans goed verboden is, maar als het toch gebeurt, zou die verkoop niet langer de nietigheid tot gevolg hebben, maar zou ze aanleiding geven tot vrijwaring voor uitwinning. Dat sluit immers meer aan bij de praktijk.

meubles et que le § 2 traite des biens immeubles. Lors d'une prochaine audition, les fédérations expliqueront concrètement comment, selon elles, un cadre juridique sûr pourrait être créé pour la qualification. Elle ajoute que ce point est important pour l'entrepreneur et pour le consommateur. Le § 3 établirait alors la règle applicable à tous les cas non visés par les deux premiers paragraphes, sans renvoyer à l'article 5.67 du Code civil. Mme Van Overwaele souligne l'importance de disposer de règles précises pour les différentes hypothèses, lesquelles sont illustrées à partir de cas dans l'exposé des motifs.

*Transfert de propriété de biens immobiliers (art. 7.2.18)*

L'oratrice attire l'attention sur le fait qu'aujourd'hui, en pratique, la propriété d'un bien immobilier est transférée au moment de la signature de l'acte authentique. La sécurité juridique est ainsi garantie, car le notaire a ainsi le temps de remplir toutes les conditions et formalités. Si le moment du transfert de propriété est déplacé vers le seul échange des consentements prévu au Livre 3, cela entraînera des dérogations contractuelles systématiques et ce sera source d'insécurité juridique. C'est pourquoi la FEB demande la mise en place d'un système qui tienne compte de la pratique existante, et pourquoi elle demande de préciser, à l'article 7.2.18, que, pour un bien immobilier, le transfert de propriété est reporté jusqu'au moment où l'acte authentique est passé. Bien entendu, des dérogations seront toujours possibles, étant donné que le Livre est principalement de droit supplétif, sauf en ce qui concerne la vente aux consommateurs.

*Vente du bien d'autrui (art. 7.2.18)*

En cas de vente d'un bien appartenant à autrui, le régime sera inversé. Alors que, dans la législation actuelle, la vente du bien d'autrui est entachée d'une nullité relative, le nouveau Code prévoit que la vente du bien d'autrui sera valable, mais sans préjudice de la garantie d'éviction. Ce qui est aujourd'hui interdit et sanctionné par une nullité relative sera donc autorisé à l'avenir, moyennant le respect de la garantie d'éviction. La FEB craint des abus et des litiges supplémentaires dans le cadre du règlement des successions. C'est pourquoi l'organisation plaide en faveur d'un système opérationnel qui combinerait l'ancien régime avec une autre sanction. Ce système interdirait la vente du bien d'autrui, mais prévoirait que, le cas échéant, la vente n'entraînerait plus la nullité, mais donnerait lieu à une garantie d'éviction. Cela correspondrait en effet davantage à la pratique.

### Conformiteit

Vervolgens staat mevrouw Van Overwaele stil bij het begrip conformiteit. In de huidige regeling wordt een onderscheid gemaakt tussen non-conformiteit, zichtbare gebreken en verborgen gebreken. De non-conformiteit wordt geregeld in het oud Burgerlijk Wetboek. De verkoper is daarentegen niet aansprakelijk voor de zichtbare gebreken die redelijkerwijze konden worden vastgesteld.

De nieuwe regeling behelst een conformiteitsconcept dat zowel de non-conformiteit, de zichtbare gebreken als de verborgen gebreken omvat. De voorwaarden waaraan het goed moet voldoen, worden uitermate subjectief geformuleerd. Zo is er sprake van de “redelijke” verwachtingen van de koper. Die bewoordingen zijn problematisch aangezien ze zowel voor bedrijven als consumenten rechtsonzekerheid scheppen, waardoor het aantal conflicten zou kunnen toenemen. Het VBO vraagt dan ook om de volgende verduidelijkingen:

- in de tekst van het artikel of in de memorie van toelichting de criteria uit artikel 1649ter van het oud Burgerlijk Wetboek opnemen;

- het begrip “redelijke verwachtingen” weglaten;

- in de memorie van toelichting enkele concrete voorbeelden geven van situaties waarin de verkoper en de opdrachtnemer niet langer aansprakelijk zijn voor de zichtbare gebreken. Dat verschilt naargelang van de sector;

- in de memorie van toelichting wijzen op het belang van objectieve normen om de conformiteit te beoordelen.

Aangaande de garantietermijn en de bewijslast bij de verkoop van verbruiksgoederen wijst de spreekster erop dat de wettelijke garantietermijn twee jaar bedraagt, met vermoeden. Voorbij die wettelijke garantietermijn is de gemeenrechtelijke termijn van toepassing, wat concreet betekent dat de bewijslast voor het gebrek dan bij de koper berust. In gemeenrechtelijk opzicht bestaat ten aanzien van de consument geen specifieke informatieplicht. Een conformiteitswaarborgstermijn van 10 jaar dreigt consumenten en bedrijven in rechtsonzekerheid te storten, wat onaanvaardbaar is en dus moet worden voorkomen. Door het risico op prijsverhogingen dreigt de consument bovendien te zullen moeten opdraaien voor de economische impact. Het VBO pleit dan ook voor een duidelijk onderscheid tussen de twee periodes die de garantietermijn van 10 jaar voor de verkoop van een verbruiksgoed omvat: een wettelijke garantietermijn van twee jaar en een aanvullende garantietermijn voor de overige jaren. Zo blijft de stand van de huidige

### Conformité

Mme Elke Van Overwaele (F) en vient à la notion de conformité. Le régime actuel fait la distinction entre la non-conformité, les défauts apparents et les vices cachés. La non conformité est prévue à l'ancien Code civil. Par contre, le vendeur n'est pas responsable des vices apparents qui pouvaient raisonnablement être constatés.

Le nouveau régime prévoit une notion de conformité, qui couvre la non conformité, les défauts apparents et les vices cachés. Les conditions auxquelles le bien doit répondre sont formulées d'une manière très subjective en parlant des attentes “raisonnables” de l'acheteur. Ce dernier élément est problématique car il crée de l'insécurité juridique pour les entreprises et le consommateur, avec un risque d'augmentation des conflits. La FEB demande donc les clarifications suivantes:

- intégrer dans le texte de l'article ou dans l'exposé des motifs des critères prévus par l'article 1649ter de l'ancien Code civil;

- supprimer la notion d'attentes raisonnables;

- indiquer dans l'exposé des motifs des cas pratiques dans lesquels le vendeur et le prestataire ne sont plus responsables pour les vices apparents. Cela diffère en fonction du secteur concerné;

- préciser dans l'exposé des motifs l'importance des normes objectives dans l'appréciation de la conformité.

Concernant le délai de garantie et la charge de la preuve, pour la vente des biens de consommation, il existe un délai de garantie légal de 2 ans, avec une présomption. Au-delà du délai de garantie légale, le délai de droit commun s'applique, ce qui signifie concrètement que la charge de la preuve et du défaut est chez l'acheteur. Pour le volet de droit commun, il n'y a pas d'obligation d'information spécifique à ce sujet vis-à-vis du consommateur. En prévoyant un délai de garantie de conformité de 10 ans, le consommateur et les entreprises risquent de tomber dans une insécurité juridique qui est inacceptable et doit donc être évitée. L'impact économique risque également d'être à la charge du consommateur puisqu'il y a un risque d'augmentation du prix. La FEB demande donc une distinction claire entre les deux périodes que couvre le délai de garantie de 10 ans pour la vente d'un bien de consommation: un délai de garantie de deux ans, et un délai de garantie extralégal pour le surplus. Cela permet de maintenir

regelingen en rechtsmiddelen behouden en ontstaat er geen verwarring bij de bedrijven en de consumenten.

De kennisgevingstermijn van twee maanden wordt vervangen door een “redelijke termijn”. Het VBO vraagt het behoud van de huidige regeling, waarbij de consument het conformiteitsgebrek binnen de twee maanden moet medelen.

#### *Samenwerkingsverbintenissen*

Mevrouw Van Overwaele legt uit dat in het nieuwe Boek wordt voorzien in een instructierecht dat de opdrachtnemer moet volgen. Het VBO is van mening dat dit tot rechtsonzekerheid zal leiden, aangezien het instructierecht thuishoort in het arbeidsrecht, of in een relatie waarbij er sprake is van een ondergeschikt verband. Er is volgens mevrouw Van Overwaele geen juridische basis om een samenwerking op te leggen tussen niet-contractuele partijen. Daarom vraagt het VBO om de notie van “instructies” in de tekst te vervangen door “contractuele vereisten”. De memorie van toelichting zou vervolgens het belang kunnen toelichten van de inachtneming van de onafhankelijkheid van de opdrachtnemer ten aanzien van de opdrachtgever.

Daarnaast stelt het VBO voor om de notie “samenwerken” te vervangen door “te goeder trouw omgaan met elkaar”. In de memorie van toelichting kan dan worden verduidelijkt dat dit concreet betekent dat men elkaars werk niet mag hinderen.

#### *Dienstencontract*

In het huidige regime is men tien jaar aansprakelijk voor stabiliteitsgebreken. Voor verborgen gebreken is men conform de rechtspraak eveneens aansprakelijk gedurende tien jaar, maar men kan die periode inkorten. Het nieuwe regime bepaalt dat de opdrachtnemer instaat voor een conformiteitsgebrek dat aan het licht komt binnen de periode van tien jaar vanaf de aanvaarding van de afgewerkte opdracht, maar dat de vordering verjaart na twee jaar vanaf de kennisgeving van dit gebrek. De spreker concludeert daaruit dat dit regime een verlenging van de aansprakelijkheid inhoudt, wat een impact zal hebben op de verzekering. Bovendien stelt ze een incoherentie vast met de geldende vervaltermijn voor stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken. Daarom vraagt het VBO om in een vervaltermijn van openbare orde te voorzien voor alle conformiteitsgebreken, enerzijds de stabiliteitsbedreigende stabiliteitsgebreken en anderzijds de andere conformiteitsgebreken. Zo vermijdt men een verlenging van de aansprakelijkheid, en is er dus ook geen impact op de verzekering.

un statu quo des régimes et remèdes actuels qui ne risquent pas de créer la confusion chez les entreprises et le consommateur.

Le délai de notification de deux mois est remplacé par un délai raisonnable. La FEB demande le maintien du système actuel, c'est-à-dire que le consommateur doit notifier le défaut de conformité dans les deux mois.

#### *Obligation de collaboration*

Mme Van Overwaele explique que le nouveau Code prévoit un droit de donner des instructions au prestataire, que celui-ci devra suivre. La FEB estime que cette disposition entraînera une insécurité juridique, dès lors que le droit de donner des instructions relève du droit du travail ou d'une relation caractérisée par un lien de subordination. Selon Mme Van Overwaele, il n'existe aucune base juridique permettant d'imposer une coopération entre des parties non contractantes. C'est pourquoi la FEB demande de remplacer, dans le texte, la notion d'“instructions” par celle d'“exigences contractuelles”. L'exposé des motifs pourrait également expliquer l'intérêt de tenir compte de l'indépendance du prestataire vis-à-vis du client.

La FEB propose en outre de remplacer le mot “coopérer” par les mots “interagir de bonne foi”. Il pourrait alors être précisé dans l'exposé des motifs que cela signifie concrètement qu'il est interdit aux parties d'entraver le travail de l'autre.

#### *Contrat de service*

Le régime actuel prévoit une garantie décennale pour les défauts de stabilité. Pour les vices cachés, il existe aussi, conformément à la jurisprudence, une garantie décennale, qui peut toutefois être raccourcie. Le nouveau régime dispose que le prestataire répondra des défauts de conformité qui apparaissent dans un délai de dix ans à compter de l'agrément du service achevé, mais que l'action fondée sur un défaut de conformité se prescrira par deux ans à compter de la notification de ce défaut. L'oratrice en conclut que ce nouveau régime impliquera une prolongation du délai de responsabilité, ce qui aura des répercussions en matière d'assurance. En outre, elle épingle une incohérence par rapport au délai préfix existant pour les défauts de conformité menaçant la stabilité. C'est pourquoi la FEB demande de prévoir un délai préfix d'ordre public pour tous les défauts de conformité: d'une part, pour les défauts menaçant la stabilité et, d'autre part, pour les autres défauts. On éviterait ainsi de prolonger le délai de responsabilité, et il n'y aurait donc pas non plus de répercussions en matière d'assurance.

## 2. Gedachtewisseling

### a. Vragen en opmerkingen van de leden

De heer *Christoph D'Haese (N-VA)* verzekert de sprekers dat hun opmerkingen zorgvuldig zullen worden bestudeerd.

Hij stelt dat hij heel wat punten van overeenstemming gedetecteerd heeft tussen de opmerkingen van de sprekers en de finale versie van de tekst die hij in gedachten heeft. Hij neemt aan dat de professoren de vragen gedetailleerd juridisch zullen toetsen.

Het lid wil meteen ingaan op de hakbijtermijn van tien jaar die door mevrouw Detavernier werd genoemd. Hij wijst erop dat nieuwe wetgeving uiteraard niet dient om contractanten te ontmoedigen. Toch is hij ervan overtuigd dat het niet verstandig is om die termijn van tien jaar in steen te beitelen, want soms kan het nuttig zijn om contractueel van die termijn te kunnen afwijken. Een voorbeeld dat door academici in dit verband werd aangehaald, is dat van de bouw van een kerncentrale. Wie een kerncentrale laat bouwen, wil uiteraard dat die langer stabiel is dan tien jaar. In een contract over een kerncentrale is het eigenlijk logisch om de contractanten de mogelijkheid te geven een langere termijn op te nemen. Het lid denkt dat vertegenwoordigers van belangenorganisaties de uitwerking van de wettekst over die mogelijke termijnverlenging anders moeten lezen. Die tekst leidt immers niet per definitie tot een disproportionele aansprakelijkheid, want de partijen kunnen de standaardtermijn alleen in onderling overleg en voor een bepaald bedrag wijzigen.

Een tweede vraag waarover het lid de belangenorganisaties wil horen, is de koop-verkoop. In artikel 7.2.1 staat een prijs in geld vermeld. De heer D'Haese vraagt zich af of er ook in cryptomunten kan worden betaald. Hij wil ook weten hoe de federaties daar dan naar kijken met betrekking tot andere wetgeving, bijvoorbeeld die rond witwassen. Hij wijst erop dat de Raad van State aanhaalt dat niet alleen de vraag naar cryptomunten moet worden gesteld, maar ook die naar elektronische cheques en e-coupons. Die alternatieven kunnen vandaag niet meer genegeerd worden.

De heer D'Haese heeft een derde vraag, meer bepaald over de verkoop van andermans goed. Hij meent begrepen te hebben dat de sprekers dat niet als een grond tot nietigheid willen zien, maar dat er een andere sanctiemodaliteit moet komen. Die zou dan resulteren in een vrijwaring voor uitwinning van de verkoper. Het lid

## 2. Échange de vues

### a. Questions et observations des membres

M. *Christoph D'Haese (N-VA)* garantit aux orateurs que leurs observations seront examinées minutieusement.

Il indique qu'il a relevé de nombreux points de convergence entre les observations des orateurs et la version finale du texte qu'il envisage. Il part du principe que les professeurs soumettront les questions posées à une analyse juridique détaillée.

Le membre souhaiterait aborder directement le délai-couperet de dix ans évoqué par Mme Detavernier. Il indique qu'une nouvelle législation ne doit évidemment pas servir à décourager les contractants. Mais il est convaincu qu'il ne serait pas judicieux de graver ce délai de dix ans dans le marbre, car il peut parfois être utile de pouvoir y déroger par voie contractuelle. Un exemple avancé à cet égard par des universitaires concerne la construction d'une centrale nucléaire: quiconque fait construire une centrale nucléaire souhaite évidemment qu'elle reste stable plus de dix ans. Dans un contrat de cette nature, il est en réalité logique de permettre aux contractants de prévoir un délai plus long. Le membre estime que les représentants des groupes d'intérêts devraient lire sous une autre perspective la mise en œuvre du texte législatif à l'examen concernant cette éventuelle prolongation du délai. En effet, le texte ne débouchera pas forcément sur une responsabilité disproportionnée, car les parties ne pourront modifier le délai standard que d'un commun accord et moyennant un certain montant.

Une deuxième question sur laquelle le membre souhaiterait entendre les groupes d'intérêts concerne l'achat-vente. L'article 7.2.1 évoque un prix en argent. M. D'Haese se demande si un paiement en cryptomonnaies est également possible. Il souhaiterait aussi savoir comment les fédérations envisagent cette question à la lumière d'autres législations, par exemple celle relative à la lutte contre le blanchiment d'argent. Il souligne que le Conseil d'État indique qu'il convient de se poser la question non seulement concernant les cryptomonnaies, mais aussi concernant les chèques et coupons électroniques. On ne peut aujourd'hui plus ignorer ces solutions de paiement alternatives.

M. D'Haese pose une troisième question, qui concerne plus précisément la vente du bien d'autrui. Il croit comprendre que les orateurs ne souhaitent pas que celle-ci soit considérée comme un motif de nullité, mais qu'il faudrait prévoir une autre modalité de sanction, qui se traduirait par une garantie d'éviction pour le vendeur. Le

denkt dat deze suggestie nog voorwerp van debat zal zijn, maar hij benadrukt dat de commissie heel luisterbereid is. Hij vraagt de sprekers om in hun repliek dieper in te gaan op de eigendomsoverdracht en op het precieze moment waarop die juridisch plaatsvindt. Hij vraagt zich af of er een onderscheid moet worden gemaakt tussen onroerende en roerende goederen. Hij neemt aan dat de professoren daar ook gedetailleerd op zullen ingaan.

*Mevrouw Marijke Dillen (VB)* dankt de sprekers voor hun uiteenzettingen. Ze stelt dat ook haar fractie bij de artikelsgewijze bespreking zal bekijken hoe de opmerkingen van de sprekers in rekening kunnen worden gebracht.

*De heer Pierre Jadoul (MR)* heeft het moeilijk met bepaalde punten van kritiek, aangezien met het ontwerp van Boek 7 een aantal in de rechtspraak gangbare rechtspraktijken wettelijk worden verankerd. De spreker is dus niet overtuigd dat bepaalde aanmerkingen relevant zijn als het gaat over rechtsonzekerheid. Er kan worden gepraat over de instructies die worden gegeven of over de noodzaak voor een dienstverlener om bepaalde diensten te weigeren die hij onredelijk of onhaalbaar acht.

Andere bedenkingen zijn inhoudelijk aanvaardbaarder, maar de spreker wil ter zake eerst de mening van de deskundigen horen. Er worden momenteel redelijke aanpassingen voorbereid om aan sommige bezwaren tegemoet te komen.

*De heer Steven Matheï (cd&v)* dankt de sprekers voor de toelichting, waarmee de commissie aan de slag kan gaan. De uiteenzettingen tonen ook aan dat de wetgeving veel gevolgen zal hebben. De hele oefening heeft tot belangrijk doel om de regels uit het gedateerde Burgerlijk Wetboek te moderniseren en dus te structureren, te verhelderen en aan te passen. De nieuwe regels moeten ook sporen met de rechtspraak die zich intussen ontwikkeld heeft. Dit is een aanzienlijk proces waar experts al een aantal jaar geleden aan begonnen zijn. Ze hebben hun oor ook te luisteren gelegd op het terrein en dat doen ze vandaag eigenlijk opnieuw. Hij kijkt dan ook uit naar hun weerwoord op de geformuleerde opmerkingen en heeft er alle vertrouwen in dat een aantal opmerkingen gehonoreerd zal kunnen worden. Hij denkt met name aan de verduidelijking rond de verkoop van andermans goed en de instructies voor opdrachtnemers.

*De heer Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen)* dankt de sprekers op zijn beurt voor hun toelichtingen en de documenten die ze ter beschikking hebben gesteld. Ze zijn nuttig voor het verdere debat.

membre estime que cette suggestion fera encore l'objet d'un débat, mais il souligne que la commission est très à l'écoute. Il demande aux orateurs d'approfondir, dans leurs répliques, la question du transfert de propriété et du moment précis où celui-ci a lieu juridiquement. Il se demande s'il convient d'opérer une distinction entre les biens immobiliers et les biens mobiliers. Il suppose que les professeurs aborderont également ce point en détail.

*Mme Marijke Dillen (VB)* remercie les orateurs pour leurs exposés respectifs. Elle indique que son groupe examinera lui aussi, lors de la discussion des articles, comment il pourrait être tenu compte des observations des orateurs.

*M. Pierre Jadoul (MR)* indique que certaines critiques émises semblent difficiles à entendre dans la mesure où le projet de Livre 7 coule dans un texte de loi certaines pratiques jurisprudentielles bien établies. L'intervenant n'est donc pas convaincu de la pertinence de certaines des critiques relatives à l'insécurité juridique créée. On peut parler des instructions données ou encore de la nécessité pour un prestataire de refuser de prester quand il estime que ce n'est pas raisonnable ou praticable.

D'autres critiques sont plus recevables sur le fond, mais l'intervenant veut d'abord entendre les experts sur celles-ci. Des aménagements raisonnables de nature à rencontrer certaines de ces objections sont en préparation.

*M. Steven Matheï (cd&v)* remercie les orateurs pour leurs explications, sur la base desquelles la commission pourra travailler. Les exposés montrent également que la modification législative à l'examen aura de nombreuses conséquences. L'objectif principal de cet exercice est de moderniser les règles du vieux Code civil, et donc de les structurer, de les clarifier et de les modifier. Ces nouvelles règles devront aussi être conformes à la jurisprudence qui s'est développée entre-temps. Il s'agit d'un chantier colossal, que des experts ont entamé il y a déjà plusieurs années. Ils ont également prêté une oreille attentive aux acteurs de terrain et ils continuent en réalité de le faire aujourd'hui. Le membre attend donc avec impatience leurs répliques aux observations formulées et il est convaincu que certaines d'entre elles pourront être prises en compte. Il songe notamment aux précisions concernant la vente du bien d'autrui et les instructions données aux prestataires.

*M. Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen)* remercie à son tour les orateurs pour leurs explications et pour les documents qu'ils ont mis à disposition. Ces documents seront utiles à la poursuite du débat.

Net als verschillende van zijn collega's herinnert de heer *Ismaël Nuino (Les Engagés)* eraan dat het hier om een bijzonder complexe oefening gaat, namelijk de herziening van een wetboek van meer dan 200 jaar oud. Hij stipt aan dat die stapsgewijze herschrijving niet altijd eenvoudig is voor alle betrokken partijen, maar op termijn een positieve stap voorwaarts zal zijn.

UNIZO heeft een probleem aan de orde gesteld in verband met de rechtstreekse vordering van de onderaannemer ten aanzien van de bouwheer, die vroeger werd geregeld door artikel 1798. De heer Nuino verzoekt om opheldering daarover en vraagt de deskundigen advies over de genomen beslissing.

Vervolgens gaat de spreker in op de kwestie van de authentieke akte met betrekking tot de eigendoms-overdracht. Hij stelt vast dat men een afstemming op de praktijk wil. Hij wil graag weten of het risico niet bestaat dat door de algemene wens tot vereenvoudiging, verwezenlijkt via de creatie van een uitzondering voor de verkoop van onroerend goed, het contract eerder formeel dan consensueel wordt, wat de complexiteit zou doen toenemen.

De heer Nuino merkt op dat de voorgestelde definitie van "redelijke verwachtingen van de koper" misschien vrij ruim lijkt. Hij vraagt zich echter af of het in het kader van een wetboek niet beter is om een evolutief begrip te hanteren. Redelijke verwachtingen waren veertig jaar geleden bij de aankoop van een onroerend goed immers anders dan vandaag bij bijvoorbeeld de onlineaankoop van software waarvoor een abonnement moet worden aangegaan.

Aangaande de onafhankelijkheid van de aannemer in het nieuwe dienstencontract vestigt de spreker de aandacht op artikel 7.4.1, waarin wordt bepaald dat het contract in volledige onafhankelijkheid en zonder band van ondergeschiktheid ten opzichte van de klant wordt uitgevoerd. Het voordeel van die definitie is volgens de spreker dat een nuttige verduidelijking wordt gegeven en er op die manier geen overdreven complexiteit is.

Tot slot merkt de heer Nuino op dat de tienjarige garantie de indruk kan wekken dat het toepassingsgebied ervan wordt uitgebreid. De spreker vraagt zich af of die aanpassing niet juist meer duidelijkheid biedt voor alle partijen, doordat verborgen gebreken niet langer een onbepaalde bedreiging vormen. Hij geeft toe dat er in het begin voorlichting nodig zal zijn, maar is van mening dat de herziening op termijn de situatie zowel voor de consument als voor de aannemer overzichtelijker zal maken.

*M. Ismaël Nuino (Les Engagés)* rappelle, à l'instar de plusieurs collègues, qu'il s'agit ici d'un exercice particulièrement complexe: la révision d'un code qui a plus de 200 ans. Il souligne que cette réécriture progressive, bien que pas toujours simple pour l'ensemble des acteurs concernés, constituera à terme une avancée positive.

Unizo a soulevé un problème lié à l'action directe du sous-traitant à l'égard du maître d'ouvrage, anciennement réglée par l'article 1798. M. Nuino demande des éclaircissements à ce sujet et sollicite l'avis des experts quant à la décision prise.

L'intervenant aborde ensuite la question de l'acte authentique relatif au transfert de propriété. Il perçoit la volonté de se conformer à la pratique. Selon lui, la volonté générale de simplification ne risque-t-elle pas, en créant une exception pour la vente immobilière, de transformer le contrat en une forme plus formelle que consensuelle, et donc de le complexifier?

Concernant la notion des attentes raisonnables de l'acheteur, M. Nuino relève que la définition proposée peut paraître large. Il se demande toutefois s'il n'est pas préférable, dans le cadre d'un code, d'avoir une notion évolutive. En effet, les attentes raisonnables n'étaient pas les mêmes il y a quarante ans lors de l'achat d'un bien immobilier qu'aujourd'hui lorsqu'il s'agit, par exemple, de l'acquisition d'un logiciel en ligne soumis à un abonnement.

Sur la question de l'indépendance de l'entrepreneur dans le nouveau contrat de services, il attire l'attention sur l'article 7.4.1, qui précise que le contrat est exécuté en toute indépendance et sans lien de subordination vis-à-vis du client. Selon lui, cette définition a le mérite d'apporter une clarification utile, évitant ainsi une complexité excessive.

Enfin, à propos de la garantie décennale, M. Nuino observe que celle-ci peut donner l'impression d'un élargissement de son champ. Il se demande toutefois si cette évolution ne permet pas davantage de clarté pour toutes les parties, en évitant que les vices cachés demeurent une menace indéfinie. Il admet qu'un effort de pédagogie sera nécessaire au départ, mais estime qu'à terme, cette réforme rendra la situation plus lisible tant pour le consommateur que pour le contractant.

*b. Antwoorden van de leden van de commissie tot hervorming van het overeenkomstenrecht*

De heer Paul-Alain Foriers wijst er vooreerst op dat een eerste kwestie die wordt besproken betrekking heeft op de kwalificatie van het koopcontract ten opzichte van het aannemingscontract. Hij stipt aan dat de huidige werkzaamheden gericht zijn op de uitwerking van een tekst die nauwkeuriger en duidelijker is dan de vigerende versie.

Vervolgens gaat hij in op de conformiteit. Hij is verbaasd te horen dat het begrip “redelijke verwachtingen van de koper” een nieuw concept zou zijn. Volgens hem houdt de leveringsverbintenis, volgens de traditie van het Burgerlijk Wetboek zoals die al lang wordt onderwezen, niet enkel in dat een goed wordt geleverd in overeenstemming met de contractuele specificaties, maar ook, indien er geen bijzondere stipulaties zijn, in overeenstemming met wat de koper er rechtmatig van mag verwachten. Die opvatting is stevig verankerd in de rechtspraak. Dat beginsel afschaffen lijkt hem dan ook onwenselijk, zeker indien men de koper een bepaalde bescherming wil garanderen. De spreker erkent echter dat deze kwestie een delicate evenwichtsoefening betreft.

Professor Foriers attendeert er voorts op dat een van de grote problemen van het Burgerlijk Wetboek het zeer brede toepassingsgebied ervan is. Dat wetboek heeft immers betrekking op verschillende soorten contracten (goederen, diensten) en zeer verscheiden types van partijen. Naast de b2b- en de b2c-contracten wijst de spreker op contracten tussen particulieren (c2c), zoals de verkoop van onroerend goed tussen twee natuurlijke personen. Die grote verscheidenheid vraagt om algemene regels die aan alle soorten situaties kunnen worden aangepast.

De spreker komt vervolgens terug op de verhouding tussen de bepalingen uit het Europees recht met betrekking tot de verkoop van consumptiegoederen (minimale garantietermijn van twee jaar met omkering van de bewijslast) enerzijds, en de verplichting om een conform product te leveren anderzijds. Hij herinnert eraan dat in de huidige regeling de wettelijke garantie van twee jaar bestaat naast de garantie voor verborgen gebreken, waarvoor een korte termijn geldt die begint te lopen zodra het gebrek wordt ontdekt. Vandaag moet de koper aantonen dat het gebrek bestond op het moment van de verkoop.

De nieuwe regeling is vooral anders omdat ze rekening houdt met zichtbare conformiteitsgebreken, waarvan de kennisgeving binnen een redelijke termijn moet gebeuren. Die termijn verschilt naargelang van de aard van het goed: hij kan uitermate kort zijn voor bepaalde

*b. Réponses des membres de la commission de réforme du droit des contrats*

M. Paul-Alain Foriers rappelle tout d'abord qu'une première question débattue concerne la qualification du contrat de vente par rapport au contrat d'entreprise. Il indique que les travaux actuels tendent à l'élaboration d'un texte qui se veut plus précis et plus clair que la version en vigueur.

Il aborde ensuite la question de la conformité. Il s'étonne d'avoir entendu que la notion “d'attentes raisonnables de l'acheteur” constituerait un concept nouveau. Selon lui, dans la tradition du Code civil, telle qu'enseignée depuis longtemps, l'obligation de délivrance implique non seulement de livrer un bien conforme aux spécifications contractuelles, mais, en l'absence de stipulations particulières, conforme aussi à ce que l'acheteur peut légitimement en attendre. Cette conception est solidement établie dans la jurisprudence. Dès lors, supprimer ce principe lui paraît peu opportun, surtout si l'on souhaite assurer une certaine protection de l'acheteur. Il reconnaît toutefois que la question relève d'un équilibre délicat.

Le professeur souligne ensuite que l'une des grandes difficultés du Code civil est son champ extrêmement large, couvrant des contrats de toute nature (biens, services) et concernant des parties très diverses. Outre les contrats B2B et B2C, il insiste sur l'existence des contrats conclus entre particuliers (C2C), comme la vente d'un immeuble entre deux personnes physiques. Cette grande variété impose des règles générales qui puissent s'adapter à toutes les situations.

Il revient ensuite sur l'articulation entre, d'une part, les dispositions issues du droit européen relatives aux ventes de biens de consommation (délai minimum de garantie de deux ans avec inversion de la charge de la preuve) et, d'autre part, l'obligation de délivrer une chose conforme. Il rappelle que, dans le système actuel, la garantie légale de deux ans coexiste avec la garantie des vices cachés, soumise à un bref délai qui commence à courir à compter de la découverte du vice. Aujourd'hui, l'acheteur doit démontrer que le vice existait au moment de la vente.

Le nouveau système diffère principalement par la prise en compte des défauts de conformité apparents, qui doivent être dénoncés dans un délai raisonnable. Or ce délai varie selon la nature du bien: il peut être extrêmement court pour certains produits, mais beaucoup

producten, maar veel langer wanneer een technische analyse noodzakelijk is, bijvoorbeeld bij levering van tarwe. Die redelijke termijn moet dus kunnen worden aangepast aan de omstandigheden.

Voorts gaat de spreker in op de tienjarige garantie. Hij stelt dat dit vooral een politieke keuze is. Conceptueel zou een vaste termijn van tien jaar kunnen worden overwogen, waarna elke garantie vervalt. Het wetsvoorstel behelst echter een mechanisme dat een garantietermijn combineert met een verjaringstermijn, die in de praktijk tot twaalf jaar kan oplopen. De spreker wijst erop dat in de meeste aannemingscontracten de partijen vrij zijn om kortere termijnen overeen te komen.

Professor Foriers gaat ook in op de eigendomsoverdracht bij de verkoop van onroerende goederen. Hij wijst erop dat het eerste hervormingsvoorstel die overdracht wou vastleggen op het moment van de authentieke akte, teneinde het probleem van de risico-overgang op te lossen, die als contra-intuïtief werd beschouwd in de oorspronkelijke versie van Boek 5. Er werd echter van die regeling afgestapt, met name vanwege een voorstel tot wijziging van de algemene regel in Boek 5 betreffende de risico-overgang, die voortaan gebeurt op het moment van de levering en niet meer op het moment van de eigendom. Een specifieke regel voor de verkoop van onroerende goederen lijkt hem dan ook niet langer noodzakelijk. Hij voegt daaraan toe dat dit aspect veeleer onder Boek 3 valt en dat een dergelijke bepaling bepaalde vastgoedtransacties complexer zou kunnen maken.

Tot slot gaat de spreker in op de rechtstreekse vordering vanwege de onderaannemer. Hij wijst erop dat het voorstel de oplossing van het positief recht overneemt zoals het door het Hof van Cassatie wordt geïnterpreteerd en geeft toe dat het voorstel om de onderaannemer toe te staan rechtstreeks tegen de bouwheer op te treden, ook in geval van beslag of faillissement, het onderzoeken waard is. Hij vestigt echter de aandacht op de bredere gevolgen inzake insolventierecht, waarbij elke bijkomende garantie die aan een schuldeiser wordt toegekend de garanties van de anderen vermindert. Ondanks dat voorbehoud vindt hij het idee verdedigbaar en acht hij het persoonlijk zelfs gerechtvaardigd.

*De heer Bernard Tilleman* hoort graag dat de tekst academisch wordt genoemd, want een goed academicus is praktijkgericht, net zoals een goed practicus zijn theorie goed kent. Hij citeert de heer Demogue: "*Le droit n'est point fait pour les besoins de l'esprit mais pour les réalités sociales.*"

De spreker gaat in op de uitbreiding van de tienjarige aansprakelijkheid en verwijst daarvoor naar de beste Belgische jurist van de vorige eeuw, Henri De Page, die

plus long lorsqu'une analyse technique est nécessaire, comme pour le blé. Ce délai raisonnable doit donc pouvoir s'adapter aux circonstances.

Il évoque ensuite la question de la garantie décennale, soulignant qu'il s'agit là d'une question politique. Conceptuellement, on pourrait envisager un délai fixe de dix ans, après lequel toute garantie s'éteint. Toutefois, la proposition prévoit un mécanisme combinant un délai de garantie et un délai de prescription, pouvant aller jusqu'à douze ans en pratique. Il précise que, dans la plupart des contrats d'entreprise, les parties peuvent librement convenir de délais plus courts.

Le professeur aborde également la question du transfert de propriété dans les ventes immobilières. Il rappelle que la première proposition de réforme visait à fixer ce transfert au moment de l'acte authentique, afin de résoudre le problème du transfert des risques, qui était considéré comme contre-intuitif dans la version initiale du Livre 5. Ce système a toutefois été abandonné, notamment en raison d'une proposition de modification de la règle générale dans le Livre 5 concernant le transfert des risques, désormais opéré au moment de la délivrance et non plus à celui de la propriété. Dès lors, prévoir une règle spécifique pour les ventes immobilières ne lui paraît plus nécessaire. Il ajoute que cette question relève davantage du Livre 3 et qu'une telle disposition pourrait compliquer certaines opérations immobilières.

Enfin, il conclut son intervention par la question de l'action directe du sous-traitant. Il rappelle que la proposition reprend la solution du droit positif tel qu'interprété par la Cour de cassation, et reconnaît que la suggestion d'autoriser le sous-traitant à agir directement contre le maître de l'ouvrage, y compris en cas de saisie ou de faillite, mérite examen. Toutefois, il attire l'attention sur les implications plus larges en matière de droit de l'insolvabilité, chaque garantie supplémentaire accordée à un créancier réduisant celles des autres. En dépit de ces réserves, il estime que l'idée est défendable et même, à titre personnel, justifiée.

*M. Bernard Tilleman* est ravi d'entendre que le texte soit qualifié d'académique car un bon universitaire a l'esprit pratique, tout comme un bon praticien connaît bien sa théorie. Il cite M. Demogue: "*Le droit n'est point fait pour les besoins de l'esprit mais pour les réalités sociales.*"

L'orateur aborde l'extension de la responsabilité décennale et renvoie, pour ce faire, à Henri De Page, le meilleur juriste belge du siècle passé, qui n'émet aucune

daarvoor geen juridische bezwaren ziet. Hij citeert: “*Rien ne s’oppose à ce que les architectes et les entrepreneurs renoncent au délai de dix ans ou s’engagent à demeurer responsables pendant un temps plus long. Ce qui est une affaire d’ordre public, c’est la responsabilité de dix ans au minimum. Or ce qui est juridiquement illicite en conséquence, c’est la suppression ou la diminution de la responsabilité décennale.*”

Daarnaast citeert hij Matthias Storme: “Het is verder beschamend dat de Belgische rechtspraak en rechtsleer stellen dat de tienjarige aansprakelijkheid niet eens door de partijen zou mogen worden verlengd, met het valse argument dat de termijn van openbare orde is. De openbare orde eist immers alleen dat de gebouwen minstens tien jaar stevig en veilig moeten zijn, en vanzelfsprekend niet dat men een dergelijke waarborg niet voor meer dan tien jaar zou kunnen aangaan of opleggen.”

Dat brengt professor Tilleman bij de vraag over de aansprakelijkheid in solidum, die kadert in het openbareordekarakter van de tienjarige aansprakelijkheid. Ter zijde verwijst hij naar het feit dat de aansprakelijkheid in solidum materie is van Boek 5, waaraan niets werd veranderd.

Volgens de spreker is het onmogelijk om een exoneration te verkrijgen van de aansprakelijkheid in solidum voor de tienjarige aansprakelijkheid van openbare orde, net wegens het openbareordekarakter ervan. In Nederland en Duitsland is de tienjarige aansprakelijkheid afgeschaft, maar de hele aansprakelijkheid voor conformiteit is daar van dwingend recht. In België bestaat er een systeem waarbij er voor de lichte verborgen gebreken een mogelijkheid tot conventionele afwijking bestaat. Rechtsvergelijkend bekeken is de positie van de aannemer veel gunstiger in het Belgische systeem omdat hier geen consumentenbouwrechten zijn.

Het verwondert de spreker dat een ondernemersorganisatie pleit voor het behoud van het vermoeden van aansprakelijkheid van de gespecialiseerde verkoper. Professor Tilleman verwijst naar het artikel *Contractuele aansprakelijkheidsbeperkingen voor de professionele verkoper bij verborgen gebreken in het algemeen kooprecht: elf argumenten pro* van Ignace Claeys (UGent) en K. Van Strydonck. Zij geven elf argumenten voor de afschaffing.

De spreker gaat in op een voorbeeld in de tekst van UNIZO: “De zelfstandige ondernemer verkoopt een toestel

objection à cet égard. Il cite: “*Rien ne s’oppose à ce que les architectes et les entrepreneurs renoncent au délai de dix ans ou s’engagent à demeurer responsables pendant un temps plus long. Ce qui est une affaire d’ordre public, c’est la responsabilité de dix ans au minimum. Or ce qui est juridiquement illicite en conséquence, c’est la suppression ou la diminution de la responsabilité décennale.*”

Il évoque ensuite une citation de Matthias Storme: “Il est honteux que la jurisprudence et la doctrine belges indiquent que la responsabilité décennale ne pourrait nullement être prolongée par les parties, en faisant erronément valoir que ce délai relève de l’ordre public. L’ordre public exige en effet uniquement que les bâtiments soient solides et sûrs pendant au moins dix ans, et de toute évidence pas qu’une telle garantie ne puisse pas être conclue ni imposée pour une durée supérieure à dix ans.

Ce qui précède amène le professeur Tilleman à aborder la responsabilité *in solidum*, qui s’inscrit dans le caractère d’ordre public de la responsabilité décennale. Il renvoie, au passage, au fait que la responsabilité *in solidum* relève du Livre 5, qui est resté inchangé.

L’orateur estime qu’il est impossible d’obtenir une exonération de la responsabilité *in solidum* liée à la responsabilité décennale d’ordre public, précisément en raison de son caractère d’ordre public. Aux Pays-Bas et en Allemagne, la responsabilité décennale a été supprimée, mais l’ensemble de la responsabilité en matière de conformité y relève du droit impératif. En Belgique, il existe un système permettant une dérogation conventionnelle pour les vices cachés légers. Du point de vue du droit comparé, la position de l’entrepreneur est beaucoup plus avantageuse dans le système belge car il n’existe dans notre pays aucun régime particulier de protection des consommateurs dans le domaine de la construction.

L’orateur s’étonne qu’une organisation d’entrepreneurs prône le maintien de la présomption de responsabilité du vendeur spécialisé. Le professeur Tilleman renvoie à l’article intitulé *“Contractuele aansprakelijkheidsbeperkingen voor de professionele verkoper bij verborgen gebreken in het algemeen kooprecht: elf argumenten pro”* (Limitations contractuelles de la responsabilité du vendeur professionnel en cas de vices cachés dans le droit commun de la vente: onze arguments en faveur) d’Ignace Claeys (UGent) et K. Van Strydonck. Les onze arguments formulés sont favorables à la suppression.

L’intervenant évoque un exemple dans le texte de l’UNIZO: “Un entrepreneur indépendant vend un appareil

aan een klant. Het toestel vertoont een verborgen gebrek dat pas na enkele maanden aan het licht komt. Zonder het vermoeden van kennis moet de eindverkoper bewijzen dat de fabrikant op de hoogte was van het gebrek.”

De heer Tilleman gaat daar niet mee akkoord. De aansprakelijkheid voor conformiteit is immers een garantieverbintenis. Er moet geen kennis worden aangetoond. Het enige wat het vermoeden van de kennis van de gespecialiseerde koper met zich meebrengt, is dat de gespecialiseerde verkoper geen exoneratiemogelijkheid heeft. De afschaffing van het vermoeden van de aansprakelijkheid van de gespecialiseerde verkoper is dus vooral een afschaffing van het exoneratieverbod.

De spreker stelt de vraag of een exoneratieverbod nodig is, aangezien het consumentenrecht al een specifieke bescherming biedt in een professionele b2c-relatie. Ook andere wetten bieden een dwingende bescherming tegen exoneratiebedingen. De spreker verwijst onder meer naar de wet-Breyne. Bij andere overeenkomsten dan koopovereenkomsten geldt bovendien geen vergelijkbaar vermoeden van kennis of exoneratieverbod.

Vanuit rechtsvergelijkend perspectief vormt het Belgische recht met een verbod van exoneratiebedingen een eiland samen met het Franse en Luxemburgse recht. In internationale transacties zijn de Belgische exporteurs benadeeld indien de exoneratiebedingen ongeldig zouden zijn. Dat kan evenwel omzeild worden via rechtskeuzebedingen, al dan niet bevoegdheidsbedingen. De Rome I-hervorming laat toe dat partijen zelf kiezen welk recht op hun contract van toepassing is (*Verordening (EG) nr. 593/2008 van het Europees Parlement en de Raad van 17 juni 2008 inzake het recht dat van toepassing is op verbintenissen uit overeenkomst (Rome I)*).

Volgens professor Tilleman hebben professionelen een reële behoefte aan exoneratiebedingen. Diverse gezaghebbende auteurs hebben dat al lang bepleit. Hij verwijst naar F. Laurent, die pleit voor de toepassing van de gemeenrechtelijke beperkingen van exoneratiebedingen: *“Encore une fois une présomption légale sans loi. N'est-il pas plus simple de dire que l'on suit les règles générales en matière de dommages-intérêts?”*

Op één punt gaat de heer Tilleman akkoord met een exoneratieverbod, met name wanneer het gaat over stabiliteitsbedreigende gebreken. Of het over een koop- of dienstencontract gaat, exoneratie voor stabiliteitsbedreigende gebreken kan nooit mogelijk zijn. Dat raakt aan de openbare orde. Ook de wet-Breyne voorziet daarin.

à un client. L'appareil présente un vice caché qui n'apparaît qu'après quelques mois. Sans présomption de connaissance, c'est le vendeur final qui doit prouver que le fabricant était au courant du vice. “(traduction).

M. Tilleman n'adhère pas à ce point de vue. La responsabilité des défauts de conformité constitue en effet une obligation de garantie. Aucune connaissance ne doit être prouvée. La présomption de connaissance de l'acheteur spécialisé implique uniquement que le vendeur spécialisé ne dispose d'aucune possibilité d'exonération. C'est pourquoi la suppression de la présomption de la responsabilité du vendeur spécialisé s'apparente surtout à une suppression de l'interdiction d'exonération.

L'orateur s'interroge sur l'opportunité d'une interdiction d'exonération puisque le droit de la consommation offre déjà une protection spécifique dans une relation professionnelle b2c. D'autres lois offrent également une protection impérative contre les clauses d'exonération. L'orateur renvoie notamment à la loi Breyne. En outre, dans le cas de contrats autres que ceux concernant la vente, aucune présomption de connaissance comparable ni interdiction d'exonération n'est d'application.

Du point de vue du droit comparé, le droit belge constitue une exception en raison de l'interdiction des clauses d'exonération, au même titre que les droits français et luxembourgeois. Dans le cadre des transactions internationales, les exportateurs belges seront pénalisés si les clauses d'exonération ne sont pas valides. Cet écueil peut toutefois être contourné au moyen de clauses concernant le choix du droit applicable, voire de causes attributives de compétence. La réforme Rome I permet aux parties de choisir elles-mêmes quel droit s'appliquera à leur contrat (*règlement (CE) n° 593/2008 du Parlement européen et du Conseil du 17 juin 2008 sur la loi applicable aux obligations contractuelles (Rome I)*).

Le professeur Tilleman estime que les professionnels ont réellement besoin de clauses d'exonération. Divers auteurs faisant autorité les ont déjà préconisées depuis longtemps. L'orateur renvoie à F. Laurent qui plaide en faveur de l'application de limites de droit commun aux clauses d'exonération: *“Encore une fois une présomption légale sans loi. N'est-il pas plus simple de dire que l'on suit les règles générales en matière de dommages-intérêts?”*

Sur un seul point, M. Tilleman souscrit à l'interdiction d'exonération, à savoir lorsqu'il s'agit de défauts de conformité menaçant la stabilité. Qu'il soit question d'un contrat de vente ou de services, l'exonération des défauts de conformité menaçant la stabilité doit toujours être impossible. Elle affecterait l'ordre public. Cette impossibilité est également ancrée dans la loi Breyne.

Professor Tilleman overloopt enkele punten die als onduidelijk werden aangemerkt.

1. Bij de buitengerechtelijke inwerkingstelling van sancties wordt voorgesteld om de “schriftelijke kennisgeving op risico van de consument” te vervangen door “een *gemotiveerde* schriftelijke kennisgeving op risico van de consument”.

De spreker vreest echter dat daarmee wordt afgeweken van de richtlijn, die nergens zegt dat de kennisgeving gemotiveerd moet zijn. Aangezien er sprake is van een maximumharmonisatie, kan op dat punt niet worden afgeweken.

2. Wat artikel 7.4.31 betreft, vraagt men de nietigheid van rechtswege van een uitsluiting van de rechtstreekse vordering. Professor Tilleman vreest dat men misleid is door de Raad van State, die niet zo goed op de hoogte is van het nieuwe nietigheidsregime in Boek 5. De nietigheid van rechtswege bestaat niet en heeft nooit bestaan. Zulks zou immers tot rechtsonzekerheid leiden. Om een nietigheid te initiëren, moet er een inwerkingstelling zijn door een kennisgeving of door een rechter.

3. Artikel 7.4.9 werd aangehaald als een voorbeeld van een onduidelijke bepaling. “Aandachtig onderzoek door een voorzichtig en redelijk opdrachtgever” zou moeten gepreciseerd worden door “uitgevoerd met de zorgvuldigheid en de professionaliteit die van een redelijk handelende opdrachtgever in dezelfde omstandigheden verwacht mag worden”.

Op het eerste gezicht ziet professor Tilleman geen bezwaar, maar bij nader inzien is hij geen voorstander van deze wijziging. In artikel 7.4.9 is immers de normale bepaling over de zorgvuldigheidsplicht van artikel 5.72 toegepast. Omwille van de zuinigheid van rechtsregels is het verkieslijk altijd dezelfde formulering te gebruiken. Zo niet zou men kunnen denken dat het over iets anders gaat. Daarom wil de spreker de formulering behouden.

*De heer Pieter Brulez* gaat dieper in op de kritiek dat de norm in artikel 7.4.5 over de samenwerkingsverbanden te open zou zijn. De spreker beklemtoont dat het artikel eigenlijk niets nieuws invoert. Het is louter een bevestiging van de huidige rechtspraak en rechtsleer, die hier in het Burgerlijk Wetboek wordt ingeschreven. Die regel voert dus geen nieuwe principes in.

Er staat inderdaad geschreven dat de opdrachtgever aan de opdrachtnemer “instructies” kan geven. Men ziet daar gevaren in en vermoedt dat die woordkeuze

Le professeur Tilleman passe en revue certains points qui ont été jugés peu clairs.

1. S’agissant de la mise en œuvre extrajudiciaire des sanctions, il est proposé de remplacer les mots “notification écrite aux risques et périls du consommateur” par les mots “notification écrite *motivée* aux risques et périls du consommateur”.

L’orateur craint toutefois que cette modification s’écarte de la directive, qui ne prévoit nullement que la notification doit être motivée. Dès lors que l’on vise une harmonisation maximale, il ne peut être dérogé à ce point.

2. En ce qui concerne l’article 7.4.31, la nullité de plein droit d’une clause excluant l’action directe est demandée. Le professeur Tilleman craint que l’on ait été induit en erreur par le Conseil d’État, qui ne maîtrise pas parfaitement le nouveau régime de nullité prévu au Livre 5. La nullité de plein droit n’existe pas et n’a jamais existé. Elle induirait en effet une insécurité juridique. Pour qu’une nullité soit mise en œuvre, il faut qu’elle soit déclenchée par une notification ou par un juge.

3. L’article 7.4.9 a été cité comme un exemple de disposition imprécise. Le segment de phrase “Examen attentif par un client prudent et raisonnable dans les mêmes circonstances permettrait de déceler” devrait être précisé en le reformulant comme suit: “réalisé avec le soin et le professionnalisme que l’on est en droit d’attendre de la part d’un client raisonnable dans les mêmes circonstances”.

À première vue, le professeur Tilleman ne voyait pas d’objection mais, à la réflexion, il n’est pas favorable à cette modification. Dans l’article 7.4.9 la disposition normale relative au devoir de prudence visée à l’article 5.72 a en effet été appliquée. En raison de l’économie des règles juridiques, il est toujours préférable d’utiliser la même formulation, sans quoi on pourrait penser qu’il s’agit d’autre chose. C’est pourquoi l’orateur souhaite que la formulation soit maintenue.

*M. Pieter Brulez* revient sur la critique selon laquelle la norme de l’article 7.4.5 relative à l’obligation de collaboration pourrait être interprétée trop largement. L’orateur souligne que cet article n’introduit en réalité rien de nouveau. Il s’agit simplement d’une confirmation de la jurisprudence et de la doctrine actuelles, qui sont désormais inscrites dans le Code civil. Cette règle n’introduit donc pas de nouveaux principes.

Le texte prévoit en effet que le client peut donner des “instructions” au prestataire. Cette formulation est considérée comme dangereuse, la terminologie étant

onverenigbaar is met het arbeidsrecht. De heer Brulez spreekt dat echter tegen. Het gaat om gevestigde rechtspraak dat een opdrachtgever aan een aannemer wel degelijk instructies kan geven, maar die instructies mogen niet zover gaan dat daardoor *de facto* een ondergeschikt verband zou ontstaan. Dat risico wordt opgevangen in artikel 7.4.1, waarin staat dat het dienstencontract per definitie buiten elk ondergeschikt verband plaatsvindt.

Vervolgens gaat de spreker in op de suggestie om het begrip “samenwerking” te vervangen door “te goeder trouw met elkaar omgaan”. De heer Brulez ziet daarvan niet onmiddellijk de meerwaarde in. De notie “te goeder trouw met elkaar omgaan” is volgens hem nog onduidelijker dan de notie “samenwerken”.

De spreker begrijpt niet goed de vrees van sommigen voor het gebruik van open normen, zoals in het artikel 7.4.5. Het dienstencontract is van toepassing op alle mogelijke soorten van dienstverlening, gaande van architecten, geneesheren, bouwaannemers, boekhouders enz. Daarom moeten die normen voldoende open geformuleerd worden. Het is aan de rechtspraak en in mindere mate aan de rechtsleer om een invulling te geven aan die open normen. Dat levert vandaag ook weinig problemen op. Als men aan die normen allerlei specifieke regels zou toevoegen en men ze concreter zou maken, creëert men het risico dat er allerlei ontwijkingsmechanismen worden opgezet. Hoe specifiek de regel, bijvoorbeeld over de samenwerkingsverbanden, hoe meer discussies men zal krijgen in de praktijk. Dan kan men immers poneren dat in een betrokken casus zich een omstandigheid X voordoet die niet specifiek is omschreven in artikel 7.4.5, waardoor er geen samenwerking is. Daarom moet men die norm ruim houden, ook met het oog op het evolutieve karakter. Het is immers niet uitgesloten dat er binnen 20 jaar diensten opduiken die we ons vandaag nog niet kunnen inbeelden. Als bij de formulering van de artikelen te veel rekening wordt gehouden met wat er vandaag bestaat, leidt dat ertoe dat men over 20 jaar geen reglementering meer heeft voor nieuwe vormen van dienstverlening.

De spreker herinnert eraan dat ook de normen in het oud Burgerlijk Wetboek zeer ruim waren geformuleerd, waardoor het 200 jaar heeft kunnen overleven. Men moet dus vermijden dat men in een systeem terechtkomt waarbij men om de zoveel jaren wijzigingen moet aanbrengen aan het Burgerlijk Wetboek – een zeer fundamentele wetgeving – omdat er een specifiek soort koopcontract of specifiek soort dienstencontract zou zijn opgedoken. De regels moeten stabiel zijn.

*De heer Rafaël Jafferali* wijst erop dat in de huidige wetgeving artikel 1649*quater*, § 1, een conformiteitstermijn

soupçonnée d'être incompatible avec le droit du travail. M. Brulez réfute toutefois cette objection. Selon la jurisprudence établie, un client peut effectivement donner des instructions à un entrepreneur, mais ces instructions ne peuvent aller jusqu'à créer *de facto* un lien de subordination. Ce risque est pris en compte dans l'article 7.4.1, qui prévoit que le contrat de service est exécuté par définition en dehors de tout lien de subordination.

L'orateur évoque ensuite la suggestion de remplacer la notion de “collaboration” par celle de “bonne foi réciproque”. M. Brulez ne perçoit pas d'emblée la plus-value de cette modification. Il estime que la notion de “bonne foi réciproque” est encore plus floue que la notion de “collaboration”.

L'orateur ne comprend pas bien pourquoi certains craignent l'utilisation de normes ouvertes, comme celles définies à l'article 7.4.5. Le contrat de service est applicable à tous les types de services possibles, qu'ils soient fournis par des architectes, des médecins, des entrepreneurs, des comptables, etc. Voilà pourquoi ces normes doivent être formulées d'une manière suffisamment ouverte. Il appartient à la jurisprudence et, dans une moindre mesure, à la doctrine d'interpréter ces normes ouvertes. Cela ne pose guère de problèmes à l'heure actuelle. En complétant ces normes par toute une série de règles spécifiques et en les rendant plus concrètes, on s'expose au risque que des mécanismes d'évitement de toutes sortes soient mis sur pied. Plus la règle est spécifique, par exemple en matière d'obligation de collaboration, plus il y aura de discussions dans la pratique. On pourrait ainsi avancer, dans un cas précis, qu'il existe une circonstance X qui n'est pas définie spécifiquement à l'article 7.4.5, de sorte qu'il n'y a pas de collaboration. C'est la raison pour laquelle cette norme doit être suffisamment large, en tenant notamment compte de son caractère évolutif. En effet, il n'est pas exclu qu'il apparaisse, dans 20 ans, des services que l'on ne peut pas encore imaginer aujourd'hui. Si la formulation des articles s'appuie trop sur la réalité actuelle, il n'y aura plus de réglementation applicable aux nouvelles formes de services dans 20 ans.

L'orateur rappelle que les normes fixées dans l'ancien Code civil ont, elles aussi, été formulées de manière très large, ce qui explique pourquoi elles ont pu survivre 200 ans. Il faut dès lors éviter d'aboutir à un système impliquant que le Code civil – une législation tout à fait fondamentale – doive être modifié toutes les x années en raison de l'apparition d'un type spécifique de contrat de vente ou de service. Les règles doivent être stables.

*M. Rafaël Jafferali* rappelle que, dans l'état du droit actuel, l'article 1649*quater*, § 1<sup>er</sup>, prévoit un délai de

van twee jaar vermeldt. Dat is de zogeheten wettelijke termijn. In werkelijkheid staat er nog een tweede regel in paragraaf 5 van artikel 1649*quater*. Dat luidt immers: “De bepalingen in dit hoofdstuk met betrekking tot de vrijwaring voor de verborgen gebreken van de verkochte zaak zijn van toepassing na het verstrijken van de termijnen bedoeld in paragraaf 1.”

Volgens de spreker betekent zulks dat er, krachtens het positief recht, bij de verkoop van consumptiegoederen weliswaar een eerste wettelijke termijn van twee jaar geldt, maar dat daarna een periode zonder termijn ingaat waarin de garantie van de verkoper voor verborgen gebreken voor onbepaalde tijd van toepassing is, op voorwaarde dat het gebrek al bestond voor de verkoop.

Professor Jafferalli benadrukt dat het voorgestelde Boek 7 die aansprakelijkheid beperkt in de tijd, door een duur van tien jaar vast te stellen voor die tweede termijn.

Hij heeft twee opmerkingen daarover. Ten eerste is hij van oordeel dat de beoogde hervorming niet voor meer rechtszekerheid zorgt maar ze juist versterkt, aangezien de verkopers voortaan zeker zouden zijn dat ze na een termijn van tien jaar niet meer tussenbeide moeten komen. Hij licht zijn standpunt toe met een voorbeeld, de verkoop van een gebouw: mocht er al voor de verkoop een stabiliteitsgebrek bestaan, zoals een slecht ontworpen balkon dat op instorten staat, dan zou een koper daar thans na ettelijke decennia nog een klacht over kunnen indienen. De beperking tot tien jaar biedt dus zekerheid.

Ten tweede benadrukt de spreker dat de consumenten wellicht onvoldoende op de hoogte zijn van hun rechten. Sommige bedrijven beroepen zich uitsluitend op de wettelijke termijn van twee jaar en doen vervolgens alsof ze daarna geen enkele verplichting meer hebben. Dat is echter niet wat het positief recht, noch wat de door het Parlement aangenomen wet bepaalt. Derhalve vraagt de spreker of niet veeleer zou moeten worden verduidelijkt wat het recht thans bepaalt, door te benadrukken dat de garantie veel langer geldt dan die termijn van twee jaar.

Qua evenwicht tussen de partijen – de bedrijven en de consumenten – is professor Jafferalli van oordeel dat dit kan worden bereikt door een uiterste datum vast te stellen, namelijk de termijn van twee jaar. Hij verduidelijkt echter dat het geen extracontractuele of extralegale termijn betreft, maar wel degelijk een wettelijk bepaalde termijn.

*De heer Paul-Alain Foriers* voegt toe dat, in het raam van een verkoop aan consumenten, de garantietermijn voor verborgen gebreken thans onbepaald is. Hij wijst erop dat daarvan niet kan worden afgeweken in een

conformité de deux ans. C’est ce qu’on appelle souvent le délai légal. En réalité, une deuxième règle figure au paragraphe 5 de l’article 1649*quater*. Ce paragraphe prévoit que les dispositions du présent chapitre relatives à la garantie des défauts cachés de la chose vendue sont applicables à l’échéance des délais prévus au paragraphe 1<sup>er</sup>.

Selon lui, cela signifie qu’en l’état du droit positif, dans le cadre d’une vente de biens de consommation, il existe certes un premier délai légal de deux ans, mais qu’ensuite s’ouvre une période sans délai, au cours de laquelle, de manière indéfinie, la garantie du vendeur pour les vices cachés s’applique, pour autant que le vice préexiste à la vente.

Le professeur souligne que la proposition de Livre 7 limite cette responsabilité dans le temps, en fixant une limitation à un délai de dix ans pour ce second délai.

Il formule deux observations à cet égard. Premièrement, à son sens, la réforme ne crée pas plus de sécurité juridique, mais renforce au contraire celle-ci, puisque les vendeurs seraient désormais assurés de ne pas devoir intervenir au-delà d’un délai de dix ans. Il illustre son propos par l’exemple de la vente d’un immeuble: si un vice de stabilité, tel qu’un balcon mal conçu et menaçant de s’écrouler, préexistait à la vente, un acheteur pourrait actuellement se plaindre pendant des décennies après. La limitation à dix ans apporte donc une certitude.

Deuxièmement, il insiste sur le fait que les consommateurs ne sont probablement pas suffisamment informés de leurs droits. Certaines entreprises invoquent uniquement le délai légal de deux ans et font semblant ensuite qu’elles n’ont ensuite plus aucune obligation. Or, ce n’est pas l’état du droit positif ni la loi votée par le Parlement. Il se demande donc si le véritable problème ne réside pas dans la nécessité d’explicitier l’état actuel du droit en soulignant que la garantie se prolonge bien au-delà du délai de deux ans.

En termes d’équilibre entre les parties – entreprises et consommateurs –, le professeur estime que cet équilibre peut être trouvé en fixant une date limite, précisément celle du délai de deux ans. Il précise toutefois qu’il ne s’agit pas d’un délai extracontractuel ou extralégal, mais bien d’un délai prévu par la loi.

*M. Paul-Alain Foriers* ajoute que, dans le cadre d’une vente aux consommateurs, le délai de garantie des vices cachés est actuellement indéfini. Il rappelle que l’on ne peut pas davantage y déroger dans une relation entre

relatie tussen een professional en een consument, aangezien een dergelijke afwijking een onrechtmatig beding zou zijn. Er bestaat dus geen enkele manier om die termijn korter te maken.

*De heer Bernard Tilleman* preciseert dat er wel degelijk rekening wordt gehouden met de economische leefbaarheid. De sluipteg via de dwalingvordering, waardoor de tienjarige aansprakelijkheid kan worden omzeild, wordt gesloten. De inspiratie daarvoor is het Weens Koopverdrag.

#### c. Antwoorden van de genodigden en replieken

*Mevrouw Elise Detavernier* komt terug op de aansprakelijkheidstermijn. Zeker in geval van ongelijke posities in contracten, waarbij de ene partij veel sterker staat dan de andere, bijvoorbeeld in overheidsopdrachten, kan het volgens haar toch problematisch zijn wanneer er geen maximale termijn meer is.

Wat de cryptomunten betreft, vraagt de spreekster zich af hoe in dat geval bij onroerende goederen de registratierechten zullen worden betaald. Zijn de banken en de fiscus hierop reeds voorbereid, ook in het kader van hypothecaire leningen e.d.? Is het boekhoudkundig al mogelijk?

Bij de samenwerkingsverbintenis is het belangrijk voor UNIZO dat in geval er een voorbehoud wordt gemaakt, het ook duidelijk is wanneer er sprake is van een exoneratie van de aansprakelijkheid. Wanneer is een voorbehoud, zoals bepaald in het derde lid van artikel 7.4.5, voldoende om een exoneratie van de aansprakelijkheid te verkrijgen?

*Mevrouw Elke Van Overwaele* gaat in op de vraag over de mogelijke betalingsmiddelen. Zij suggereert om daarover ook de mening van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) en Febelfin te vragen.

Er wordt vaak aangehaald dat de formulering van de tekst moet rekening houden met het evolutieve karakter van het recht. De spreekster is in elk geval tevreden dat er nog gewerkt wordt aan de kwalificatie van het contract.

*Mevrouw Elke Van Overwaele* voegt eraan toe dat de tienjarige conformiteitstermijn zoals die thans geformuleerd is, tot een verkeerde perceptie zou kunnen leiden bij de consument. Bedrijven willen namelijk voorkomen dat consumenten menen dat ze gedurende tien jaar een vervanging kunnen eisen van hun product in de winkel. Vanuit het standpunt van de bedrijven moet het duidelijk zijn dat het om een algemene termijn gaat die in tweeën wordt gedeeld, en waarbij het mechanisme

un professionnel et un consommateur, puisqu'une telle dérogation constituerait une clause abusive. Par conséquent, il n'existe aucun moyen de raccourcir ce délai.

*M. Bernard Tilleman* précise que la viabilité économique a bien été prise en compte. La voie détournée par le biais de l'action en nullité pour cause d'erreur, permettant de contourner la responsabilité décennale, est fermée. On s'est inspiré à cet effet de la Convention de Vienne.

#### c. Réponses des invités et répliques

*Mme Elise Detavernier* revient sur la question du délai de responsabilité. Elle estime que la suppression du délai maximal pourrait tout de même poser problème, en particulier en cas d'inégalité entre les parties, lorsque l'une est beaucoup plus forte que l'autre, par exemple dans le cadre de marchés publics.

En ce qui concerne l'utilisation des cryptomonnaies, l'intervenante se demande comment, dans ce cas, les droits d'enregistrement seront payés sur des biens immobiliers. Les banques et l'administration fiscale y sont-elles déjà préparées, y compris pour des prêts hypothécaires, etc.? Est-ce déjà possible sur le plan comptable?

Dans le cadre de l'obligation de collaboration, il est important pour l'UNIZO que, dans le cas où des réserves sont émises, on sache clairement quand il est question d'exonération de la responsabilité. Quand les réserves, telles qu'elles sont définies à l'alinéa 3 de l'article 7.4.5, sont-elles suffisantes pour obtenir une exonération de la responsabilité?

*Mme Elke Van Overwaele* aborde la question des moyens de paiement possibles. Elle suggère de demander également à la Fédération royale du notariat belge (Fednot) et à Febelfin de rendre un avis à cet égard.

On entend souvent que la formulation du texte doit tenir compte du caractère évolutif du droit. L'intervenante se réjouit en tout cas que l'on réfléchisse encore à la question de la qualification du contrat.

*Mme Elke Van Overwaele (F)* ajoute que le problème réside dans la perception que le consommateur pourrait avoir de la notion de conformité de deux ans telle que formulée actuellement. Les entreprises souhaitent en effet éviter la situation où le consommateur penserait que pendant dix ans il pourrait exiger le remplacement de son bien dans un magasin. Pour les entreprises, il faut donc qu'il soit clair qu'il s'agit d'un délai global divisé en deux, et que donc le mécanisme pour obtenir

om een oplossing te vinden in beide periodes verschilt. De communicatie moet helder zijn en het zou nuttig zijn de wettelijke bepaling in die zin te verduidelijken.

De spreekster komt bij de vergelijking met de buurlanden. Zij verduidelijkt dat in het standpunt van het VBO vooral is gekeken naar de huidige situatie. Het VBO is voorstander van het initiatief om alles te uniformiseren en te vereenvoudigen. De insteek moet evenwel een status quo zijn inzake de aansprakelijkheid en bepaalde andere regimes. Wie kijkt naar andere landen, moet het geheel van regels daar in ogenschouw nemen. Een regel die daar minder streng is voor de consument of een onderneming, kan door een andere regel in evenwicht worden gebracht. Zij heeft de nota van de FOD Economie niet gezien, maar de spreekster weet dat men daar bezig is met een rechtsvergelijkend onderzoek van de garantieregelingen.

Mevrouw Van Overwaele bevestigt dat er veel aanvullend recht is, wat toelaat om de termijnen voor verborgen gebreken in te korten. Tijdens het intern overleg vroegen de verschillende sectoren dat mechanismen die momenteel goed werken en een rechtszeker kader bieden, niet te veel ter discussie worden gesteld door nieuwe formuleringen in de tekst.

Zij haalt het voorbeeld van de kerncentrales aan. Dat valt volgens haar ook onder de regelgeving voor overheidsopdrachten. Zij meent dat er in Boek 7 niets staat dat verhindert dat er voor dergelijke projecten andere garanties worden gevraagd. In aparte cases kunnen dus gepaste garanties worden gevraagd.

De spreekster vond de uiteenzetting van de heer Brulez over de samenwerking zeer verhelderend. Volgens de heer Brulez is er geen reden tot paniek omdat in artikel 7.4.1 duidelijk staat dat er geen sprake is van een ondergeschikt verband. Dat neemt echter niet weg dat de sectoren vragen hoe een risico op verwarring of een verkeerde perceptie kan worden vermeden. Zij kan zich vinden in de toelichting van de heer Brulez, maar vraagt om een aantal zaken te verduidelijken om misverstanden te vermijden.

De spreekster licht het verzoek toe om een andere terminologie te vinden voor het begrip “redelijke verwachtingen”. Zij erkent dat dit een moeilijke discussie is. Vandaag bestaat er een artikel 1649ter waarin een reeks criteria wordt opgesomd. De formulering in het nieuwe Boek 7 is echter abstracter. De sectoren vragen hoe daar in de praktijk mee zal worden omgegaan. Hoe zal dat worden toegepast om de conformiteit te beoordelen? Daar komt het verzoek vandaan om in de memorie van

une solution est différent. La communication doit être claire, et il serait donc utile de mettre de la clarté dans la disposition légale.

L'oratrice évoque la comparaison avec les pays voisins. Elle précise que le point de vue de la FEB s'est surtout basé sur la situation actuelle. La FEB soutient l'initiative de tout uniformiser et simplifier. L'approche à adopter doit toutefois être celle d'un *statu quo* en ce qui concerne la responsabilité et certains autres régimes. Pour effectuer une comparaison avec d'autres pays, il faut prendre en considération l'ensemble des règles. Un règle qui est moins stricte là-bas pour les consommateurs ou les entreprises est peut-être compensée par une autre règle. L'oratrice n'a pas lu la note du SPF Économie, mais elle sait que le SPF réalise actuellement une étude comparative des régimes de garantie.

Mme Van Overwaele confirme la présence d'un grand nombre de dispositions de droit supplétif, ce qui permet de réduire les délais concernant les vices cachés. Au cours de la concertation interne, plusieurs secteurs ont demandé que les mécanismes qui fonctionnent bien actuellement et qui offrent un cadre juridiquement sûr ne soient pas trop remis en cause par de nouvelles formulations dans le texte.

L'oratrice cite l'exemple des centrales nucléaires. Elle estime que ce domaine relève aussi de la réglementation relative aux marchés publics. Selon elle, il n'y a rien dans le Livre 7 qui empêche que d'autres garanties soient demandées pour des projets de ce type. Des garanties appropriées peuvent donc être demandées dans certains cas particuliers.

L'oratrice a trouvé l'exposé de M. Brulez sur la coopération très éclairant. Selon lui, il n'y a pas lieu de paniquer, car l'article 7.4.1 évoque clairement l'absence de lien de subordination. Il n'en demeure pas moins que les secteurs demandent comment éviter un risque de confusion ou de perception erronée. Elle souscrit aux explications de M. Brulez, mais demande de préciser certains éléments pour éviter les malentendus.

L'oratrice commente la demande visant à trouver une autre terminologie pour remplacer la notion d'“attentes raisonnables”. Elle reconnaît qu'il s'agit d'une question délicate. Il existe aujourd'hui un article 1649ter qui énumère une série de critères. La formulation utilisée dans le nouveau Livre 7 est toutefois plus abstraite. Les secteurs voudraient savoir comment cette notion sera interprétée dans la pratique. Comment ce principe sera-t-il appliqué pour évaluer la conformité? Dans ce contexte,

toelichting de criteria die vandaag worden toegepast en waarmee heel wat conflicten worden vermeden, op te nemen. Men vreest dat de zekerheid die er vandaag is, zal worden vervangen door iets anders, dat tot conflicten kan leiden. De sectoren vrezen dat er veel tijd verloren zal gaan aan het verduidelijken tegenover de consument wat wel en wat niet is gedekt.

“Redelijke verwachtingen” is een evolutief begrip, maar het zet de deur open voor zeer ruime interpretaties. Vandaar de vraag om dat in elk geval te linken aan de criteria van het huidige artikel 1649ter.

*De heer Bernard Tilleman* wijst erop dat het begrip “redelijke verwachting” in artikel 6 van de richtlijn inzake de consumentenkoop staat. Het wordt ook gebruikt in het oud Burgerlijk Wetboek. Aangezien men een uniform conformiteitsbegrip, zowel voor consumenten als voor niet-consumenten gebruikt, is het moeilijk om daarvan af te wijken.

*voorzitter Ismaël Nuino* benadrukt dat deze hoorzittingen eveneens bedoeld zijn om een dialoog tot stand te brengen tussen enerzijds de wetgever en de opstellers van Boek 7 en anderzijds de spelers van de verschillende sectoren, die behoefte hebben aan duidelijkheid en inzicht.

*De heer Christoph D’Haese (N-VA)* bedankt de sprekers voor de antwoorden. De sectoren vragen om precisie en verstaanbaarheid. Dat is het doel van het parlementaire werk. Het is daarom dat het Parlement in dialoog gaat met legislatoren en met experts.

Het lid waarschuwt ervoor dat als er aan bepaalde zaken van het Burgerlijk Wetboek wordt gesleuteld, erop moet worden gelet dat een en ander nog klopt met beslissingen die de commissie eerder heeft genomen. Die samenhang moet bewaakt worden. Het lid vindt het goed dat argumenten worden uitgewisseld. Het doel is immers een goed instrumentarium af te leveren.

Hij vraagt op te letten met het volgens hem licht populistische commentaar dat er te veel in de memorie van toelichting staat en te weinig in de artikelen zelf. *De heer D’Haese* benadrukt dat het evenwicht daarin bewaakt wordt. Ook de memorie van toelichting maakt deel uit van het wetgevingsproces. Hij benadrukt dat een en ander verfijnd zal worden in een constructieve dialoog. Ook de zwakheden van de huidige wetgeving worden bovengespit. De uitdagingen van vandaag zijn anders. Daarmee moet op een volwassen academische en politieke manier worden omgegaan.

il est par conséquent demandé que les critères qui sont appliqués aujourd’hui et qui permettent d’éviter bien des conflits soient mentionnés dans l’exposé des motifs. La crainte est que la sécurité qui existe actuellement soit remplacée par autre chose et que cela puisse entraîner des conflits. Les secteurs redoutent que l’on perde beaucoup de temps à expliquer au consommateur ce qui est couvert et ce qui ne l’est pas.

La notion d’“attentes raisonnables” est évolutive, mais elle ouvre la porte à des interprétations très larges. C’est la raison pour laquelle il est demandé, à tout le moins, de l’associer aux critères énoncés dans l’article 1649ter actuel.

*M. Bernard Tilleman* souligne que la notion d’“attentes raisonnables” est employée dans l’article 6 de la directive relative aux contrats de vente de biens. Elle est également utilisée dans l’ancien Code civil. Dès lors que l’on utilise une notion de conformité uniforme aussi bien pour les consommateurs que pour les non-consommateurs, il est difficile de s’en écarter.

*M. Ismaël Nuino, président*, souligne que ces auditions visent aussi à créer le dialogue entre le législateur et les auteurs du Livre 7, d’une part, et les acteurs des différents secteurs, qui ont besoin de précisions et de compréhension, d’autre part.

*M. Christoph D’Haese (N-VA)* remercie les orateurs pour leurs réponses. Les secteurs demandent de la précision et de la clarté. Tel est le but du travail parlementaire. Voilà pourquoi le Parlement se concerte avec des législateurs et des experts.

Le membre prévient que si certains éléments du Code civil sont modifiés, il faut veiller à ce que l’ensemble soit conforme aux décisions que la commission a prises précédemment. Il importe de veiller à cette cohérence. Le membre se réjouit que l’on échange des arguments, le but étant d’aboutir à un arsenal juridique de qualité.

Il demande de prendre garde au commentaire, légèrement populiste selon lui, selon lequel il y aurait trop de précisions dans l’exposé des motifs et pas assez dans les articles proprement dits. *M. D’Haese* souligne que l’on tente de maintenir un certain équilibre. L’exposé des motifs fait aussi partie du processus législatif. L’intervenant indique que tout cela sera affiné dans le cadre d’un dialogue constructif. Les faiblesses de la législation actuelle sont également mises en évidence. Les défis ont changé, et il convient de les relever selon une approche adulte, universitaire et politique.

De heer *Ismaël Nuino (Les Engagés)* benadrukt dat de hervorming bedoeld is om de algemene interpretatie van het begrip conformiteit in overeenstemming te brengen met monistische regelingen, zoals het Verdrag van Wenen en de Europese richtlijnen. Uit alles wat hij over dit onderwerp heeft gelezen, blijkt dat de dualistische benadering vandaag veeleer een uitzondering is, wat de zaak complex maakt en de dagelijkse interpretatie ervan bemoeilijkt.

Daarom spreekt de heer Nuino zijn steun uit voor het streven naar vereenvoudiging en een evolutie naar een monistisch stelsel. Hij begrijpt evenwel dat, zoals vandaag aangehaald, de consument en de klant goed moeten begrijpen wat conformiteit precies inhoudt, opdat duidelijk zou zijn dat de garantie na twee jaar niet langer een "absolute" garantie is.

Er is dus werk aan de winkel om ofwel via de terminologie, ofwel door middel van voorlichting, de situatie zo duidelijk mogelijk uit te leggen en de sector een bruikbaar hulpmiddel te bieden. Dat is een belangrijke opmerking, die moet worden meegenomen en weerslag moet krijgen via verbeteringen in de tekst.

*M. Ismaël Nuino (Les Engagés)* souligne que la volonté de la réforme est de pouvoir s'aligner sur les autres systèmes monistes, telle que la Convention de Vienne, les directives européennes dans leur interprétation générale de la question de la conformité. De toutes les lectures qu'il a faites en la matière, il ressort que le système dualiste constitue aujourd'hui plutôt une exception, laquelle rend les choses complexes et en complique l'interprétation au quotidien.

Il déclare dès lors soutenir la volonté de simplification et d'évolution vers un système moniste. Il comprend toutefois la nécessité, qui a été rappelée au cours des échanges, d'une compréhension claire pour le consommateur et pour le client de ce qui définit précisément la conformité et du fait que la garantie après deux ans n'est plus une garantie "absolue".

Il conviendrait donc de travailler sur ce point, soit en termes de terminologie, soit en termes de pédagogie, afin d'expliquer la situation de la manière la plus claire possible et de fournir ainsi un outil praticable pour le secteur. Il s'agit là d'une remarque importante, qui mérite d'être retenue et traduite en améliorations dans le texte.

**C. Hoorzitting van 1 oktober 2025 met de heer Thijs Eeckhaut, vertegenwoordiger van Embuild/Bouwunie, de dames Catherine De Bie en Eline Debast, vertegenwoordigsters van de Orde van Architecten, mevrouw Stéphanie Gama, vertegenwoordigster van Comeos, en de dames Anne Wuilquot en Katrin Roggeman, vertegenwoordigsters van Fednot**

### 1. Procedure

*De heer Ismaël Nuino, voorzitter van de commissie voor Justitie, geeft lezing van artikel 28, 2bis, van het Kamerreglement:*

“Bij hoorzittingen [...] worden sprekers gevraagd om bij het begin van de hoorzitting duidelijk te vermelden of ze:

1° in een andere hoedanigheid betrokken zijn of geweest zijn bij initiatieven betreffende de voorliggende wetgeving, en

2° betaald worden voor de bijdrage aan de hoorzitting en in voorkomend geval door welke instantie.”

De voorzitter nodigt de sprekers uit om deze vragen te beantwoorden.

De genodigde sprekers antwoorden achtereenvolgens ontkennend op de vragen.

### 2. Uiteenzettingen

*a. Uiteenzetting van de heer Thijs Eeckhaut, vertegenwoordiger van Embuild/Bouwunie*

*De heer Thijs Eeckhaut beschouwt de teksten van Boek 7 als een grote stap in de juiste richting, ook al heeft hij een aantal inhoudelijke opmerkingen. Hij bedankt de experts voor het vele werk dat zij in dit huzarenstuk hebben gestoken.*

De spreker wil drie onderwerpen toelichten die van belang zijn voor zijn sector: de kwalificatie van de contracten (artikel 7.2.2), de invulling en beoordeling van het begrip conformiteit, en de vergelijking tussen de huidige aansprakelijkheidstermijnen en de termijnen in het nieuwe Boek 7.

Artikel 7.2.2 en de kwalificatie van de contracten

De spreker begrijpt de ratio legis van artikel 7.2.2, dat in het leven is geroepen om over een duidelijke regeling te beschikken voor de kwalificatie van contracten, met name voor het onderscheid tussen een koopcontract en een dienstencontract. Hoewel de heer Eeckhaut er volledig mee akkoord gaat dat een duidelijke regeling

**C. Audition du 1<sup>er</sup> octobre 2025 de M. Thijs Eeckhaut, représentant de Embuild/Bouwunie, Mmes Catherine De Bie et Eline Debast, représentantes de l'Ordre des Architectes, Mme Stéphanie Gama, représentante de Comeos et Mmes Anne Wuilquot et Katrin Roggeman, représentantes de Fednot**

### 1. Procédure

*M. Ismaël Nuino, président de la commission de la Justice, donne lecture de l'article 28, 2bis, du Règlement de la Chambre:*

“En cas d'auditions [...], il est demandé aux orateurs de préciser explicitement au début de l'audition:

1° s'ils sont ou ont été associés à quelque autre titre que ce soit à des initiatives relatives à la législation à l'examen, et

2° s'ils sont rémunérés pour leur contribution à l'audition, et le cas échéant, par quelle instance.”

Le président invite les orateurs à entamer leurs exposés respectifs en répondant à ces questions.

Les orateurs invités répondent successivement par la négative aux questions précitées.

### 2. Exposés

*a. Exposé de M. Thijs Eeckhaut, représentant de Embuild/Bouwunie*

*M. Thijs Eeckhaut considère que les textes du livre 7 représentent une avancée majeure, bien qu'il souhaite formuler quelques observations sur le contenu. Il remercie les experts pour le travail considérable accompli pour réaliser cette performance.*

L'orateur souhaite commenter trois thématiques importantes pour son secteur: la qualification des contrats (article 7.2.2), la définition et l'évaluation de la notion de conformité, et la comparaison entre les délais de responsabilité actuels et les délais fixés dans le nouveau livre 7.

L'article 7.2.2 et la qualification des contrats

L'orateur comprend la *ratio legis* de l'article 7.2.2, née de la volonté de disposer de règles claires pour qualifier les contrats en vue de pouvoir distinguer un contrat de vente d'un contrat de service. Bien que M. Eeckhaut reconnaisse totalement la nécessité d'instaurer des règles claires, il s'interroge sur la formulation. La qualification

ingevoerd moet worden, heeft hij vragen bij de formulering. De kwalificatie van een contract als koop- dan wel dienstencontract is zeer pertinent voor de bouwsector. Een aannemingsovereenkomst wordt op dit moment als een dienstenovereenkomst gekwalificeerd. De formulering van de tekst kan er evenwel toe leiden dat deze contracten als koopcontracten worden gekwalificeerd. Een herkwalificatie als koop-verkoop brengt echter een aantal cruciale juridische gevolgen met zich mee voor de bewijslast en de toepasselijke aansprakelijkheidsregelingen.

De regels van een dienstencontract bepalen dat bij de vaststelling van een gebrek in de uitvoering van de dienst, men moet aantonen dat dit te wijten is aan een fout van de dienstverlener, bijvoorbeeld de aannemer. Als een dergelijk contract zou worden geherkwalificeerd naar een koop-verkoopovereenkomst, moet die fout niet langer in hoofde van de dienstverlener worden aangetoond. Dat heeft een hele reeks gevolgen in de aannemingsketen.

Om daaraan tegemoet te komen, heeft Embuild/Bouwunie een tekstvoorstel opgesteld als basis voor een discussie om samen tot een vergelijk te komen. Concreet wordt een verduidelijking voorgesteld door in paragraaf 1 duidelijke regels op te nemen voor roerende goederen. Als een roerend goed wordt vervaardigd of wordt verkocht of gekocht, moet duidelijk zijn wanneer het over een koopcontract gaat en wanneer over een dienstencontract.

De spreker licht dit toe met een voorbeeld. Een klant die een auto koopt en daarvoor een aantal opties kiest, gaat uiteraard een koopovereenkomst aan. Iemand die een keukenbouwer vraagt om een keuken te ontwerpen met specifieke materialen en volgens specifieke voorkeuren, vraagt een dienst en gaat daarvoor een dienstencontract aan.

In paragraaf 2 stelt de spreker voor om in overleg met de experts duidelijkheid te brengen voor gemengde contracten. Het gaat over contracten waarbij in één overeenkomst verschillende bepalingen zijn opgenomen, met elementen van zowel een koopovereenkomst als een dienstenovereenkomst. Vaak betreft het overeenkomsten die enerzijds voorzien in de overdracht van het eigendomsrecht op onroerende goederen en anderzijds in een verbintenis om een welbepaald onroerend bouwwerk op te richten. Wanneer een eigenaar een grond verkoopt en zich er tevens toe verbindt een woning op richten volgens de wensen van de koper, moet de verkoop van de grond een koopovereenkomst zijn en de oprichting van de woning een dienstenovereenkomst. Voor de verkoop op plan moet in een specifieke regeling worden voorzien. In dat geval verkoopt een promotor

d'un contrat, qui permet de distinguer un contrat de vente d'un contrat de service, est particulièrement pertinente pour le secteur de la construction. Aujourd'hui, le contrat d'entreprise est qualifié de contrat de service. La formulation du texte pourrait toutefois conduire à qualifier ces contrats de contrats de vente. Or, une requalification en contrats de vente entraîne des conséquences juridiques cruciales en ce qui concerne la charge de la preuve et les régimes applicables en matière de responsabilité.

Selon les règles relatives au contrat de service, le client doit, lorsqu'il constate un défaut dans l'exécution du service, démontrer que ce défaut est imputable à une faute du prestataire, par exemple l'entrepreneur. Si un tel contrat devait être requalifié en contrat de vente, cette faute ne devrait plus être démontrée dans le chef du prestataire, ce qui emporte toute une série de conséquences dans la chaîne d'entreprise.

Pour y remédier, Embuild/Bouwunie a rédigé une proposition de texte pouvant servir de base à la discussion en vue de parvenir à un compromis. Concrètement, il est proposé d'apporter une clarification en insérant, dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, des règles claires applicables aux biens mobiliers. Si un bien mobilier est fabriqué ou vendu/acheté, il y a lieu de préciser s'il s'agit d'un contrat de vente ou d'un contrat de service.

L'orateur illustre son propos à l'aide d'un exemple. Un client qui achète une voiture et choisit une série d'options souscrit bien évidemment un contrat de vente. Un client qui demande à un cuisiniste de lui réaliser une cuisine répondant à ses *desiderata* en utilisant des matériaux bien précis sollicite un service et conclut un contrat de service à cette fin.

Dans le paragraphe 2, l'orateur propose de définir clairement, en concertation avec les experts, les contrats mixtes. Il s'agit de contrats contenant plusieurs clauses, qui comportent à la fois des éléments propres au contrat de vente et au contrat de service. Il s'agit souvent de contrats qui prévoient, d'une part, le transfert d'un droit de propriété sur des biens immobiliers et, d'autre part, une obligation d'ériger un ouvrage immobilier bien défini. Lorsqu'un propriétaire vend un terrain et s'engage en outre à y construire une habitation répondant aux souhaits de l'acheteur, la vente du terrain doit être régie par un contrat de vente, tandis que la construction de l'habitation doit être régie par un contrat de service. S'il s'agit d'une vente sur plan, il faut prévoir un régime spécifique. Dans ce cas, un promoteur ou un concepteur vend un terrain avec un projet dont il a élaboré les plans.

of ontwikkelaar een grond samen met een project dat volgens zijn eigen plannen wordt opgericht. Dat blijft een koopovereenkomst, zoals vandaag het geval is.

Voor alle andere contracten die niet onder paragraaf 1 of 2 kunnen worden gekwalificeerd, stelt de heer Eeckhaut een *catchall*-bepaling voor. Bijzondere overeenkomsten, zoals een huurovereenkomst, moeten volgens hun eigen toepasselijke regime worden geregeld, net zoals andere contracten onder hun respectieve regimes worden georganiseerd.

#### Het begrip conformiteit

Dat het huidige onderscheid tussen de zichtbare en verborgen gebreken wordt vervangen door één duidelijk begrip "conformiteit" vindt de heer Eeckhaut op zich geen slechte zaak. Het uniformeert en vereenvoudigt de zaken. Wel vindt hij dat het begrip conformiteit momenteel nog te vaag en te abstract wordt geformuleerd. Bovendien draagt het niet in alle gevallen een uniforme betekenis. De definitie verschilt naargelang het gaat over gemeen kooprecht, consumentenkoop of een dienstencontract. De spreker wijst ook op de subjectieve invulling van het begrip. Zo zegt de tekst dat men moet kijken naar "de redelijke verwachtingen" van de koper of gebruiker. Verwachtingen kunnen verschillen van persoon tot persoon. Daarom stelt de spreker voor om rekening te houden met een aantal objectieve criteria op basis van zaken die in de overeenkomst zijn opgenomen, zoals afmetingen en technische specificaties. Die gegevens moeten voorrang krijgen op de subjectieve waarneming van het goed of de dienst door de gebruiker.

Hoe dan ook moet het begrip conformiteit zeer duidelijk gedefinieerd zijn om niet tot onzekerheid bij de beoordeling door de partijen te leiden. Dat de definitie momenteel niet uniform is, kan aanleiding geven tot tegenstrijdige interpretaties en discussies.

Daarom stelt Embuild/Bouwunie voor om de beoordeling van het begrip conformiteit te koppelen aan een aantal objectieve criteria en om te voorzien in een uniforme definiëring van het begrip en de beoordeling ervan in de verschillende regimes: het gemene kooprecht, de consumentenkoop en de dienstverlening. Op zijn minst zou in de toelichting bij de specifieke artikelen de nodige uniformiteit kunnen worden aangebracht. De uitleg over de conformiteit voor een dienstenovereenkomst zou kunnen worden overgenomen voor de consumentenkoop en het gemene kooprecht.

Tot slot lijkt het de spreker ook nuttig om na te denken over de wijze waarop het verhaalrecht van een aannemer ten aanzien van een leverancier kan worden

Le contrat y afférent reste un contrat de vente, comme c'est le cas aujourd'hui.

Pour tous les autres contrats ne pouvant être qualifiés selon les paragraphes 1<sup>er</sup> ou 2, M. Eeckhaut propose d'insérer une clause "attrape-tout" (*catch-all*). Les contrats spéciaux, comme les contrats de bail, doivent être conformes au régime particulier qui leur est applicable, tout comme les autres contrats sont organisés selon leur régime respectif.

#### La notion de conformité

M. Eeckhaut estime qu'il n'est pas mauvais en soi que la distinction actuelle entre vices apparents et vices cachés soit remplacée par une notion unique et claire – la "conformité" –, qui induit une uniformisation et une simplification. Il estime toutefois que la formulation retenue est encore trop vague et trop abstraite. De plus, cette notion n'a pas la même signification dans tous les cas. La définition varie selon qu'il s'agit du droit commun de la vente, de la vente aux consommateurs ou d'un contrat de service. L'orateur souligne également le risque d'interprétation subjective de la notion. Le texte indique ainsi qu'il faut se baser sur "les attentes raisonnables" de l'acheteur ou de l'utilisateur. Mais les attentes peuvent différer d'une personne à l'autre. C'est pourquoi l'orateur propose de tenir compte d'une série de critères objectifs sur la base d'éléments figurant dans le contrat, tels que les dimensions et les spécifications techniques. Ces données doivent primer la perception subjective du bien ou du service par l'utilisateur.

Quoi qu'il en soit, la notion de conformité doit être définie très clairement pour éviter toute incertitude au niveau de l'appréciation par les parties. Le fait que la définition ne soit pas uniforme à l'heure actuelle risque de donner lieu à des interprétations contradictoires et à des discussions.

Embuild/Bouwunie propose donc de baser l'appréciation de la notion de conformité sur une série de critères objectifs et de prévoir une définition uniforme de cette notion, ainsi qu'une évaluation de celle-ci dans les différents régimes, à savoir le droit commun de la vente, la vente aux consommateurs et la prestation de services. On pourrait à tout le moins apporter l'uniformité nécessaire dans le commentaire des articles spécifiques. L'explication relative à la conformité dans le cadre d'un contrat de service pourrait être reprise pour la vente aux consommateurs et pour le droit commun de la vente.

Enfin, l'orateur estime qu'il serait également utile de réfléchir à la façon dont le droit de recours d'un entrepreneur à l'encontre d'un fournisseur peut être

vormgegeven. Momenteel is het voor een aannemer niet altijd evident om zich bij een conformiteitsgebrek in een geleverd goed te richten tot een andere schakel in de keten. Wanneer er gebrekkige materialen zijn geleverd, moet de aannemer zich gemakkelijker tot de leverancier van die materialen kunnen wenden.

#### Aansprakelijkheidstermijnen

Als derde punt wil de heer Eeckhaut de aansprakelijkheidstermijnen bespreken. Hij vergelijkt het huidige recht met de voorliggende tekst van Boek 7. In het huidige recht zijn er twee momenten van belang voor de beoordeling van de looptijd van de aansprakelijkheidstermijn. Vanaf de aanvaarding van een goed of de levering van een dienst begint een verjaringstermijn van 10 jaar te lopen. Binnen die termijn moet het noodzakelijke worden gedaan om niet alleen het gebrek te signaleren, maar ook om via een rechtsvordering of een andere manier een procedure op te starten om het gebrek recht te zetten.

Zodra de niet-conformiteit wordt ontdekt, begint de rechtsvorderingstermijn te lopen, waarbinnen het nodige moet worden gedaan door diegene die de niet-conformiteit heeft vastgesteld, om zich in rechte te gaan verweren en het gebrek te laten rechtzetten. Een belangrijke nuance is dat een verjaringstermijn in de praktijk kan worden geschorst of gestuit. Dat is mogelijk via onderhandelingen, maar ook een brief van een advocaat kan een verjaringsstuitende of schorsende werking hebben. Dat is de huidige situatie.

In Boek 7 zal evenwel niet langer worden gesproken van een verjaringstermijn maar van een conformiteitstermijn ten belope van 10 jaar. Die termijn van 10 jaar begint niet te lopen vanaf de aanvaarding van de werkzaamheden, maar vanaf de signalering of de kennisgeving van de ontdekking van de niet-conformiteit. De spreker licht dit toe met een voorbeeld. Als een consument een gebrek vaststelt in een toestel of in een bepaalde dienst, wordt hij geacht daarvan binnen een redelijke termijn kennis te geven. Op dat moment begint een verjaringstermijn van twee jaar te lopen, waarbinnen men het noodzakelijke moet doen om het gebrek te laten rechtzetten, eventueel via gerechtelijke weg.

Op het eerste gezicht is dat een verbetering van de huidige situatie. Twee jaar is korter dan 10 jaar. De spreker vraagt zich echter af wat er gebeurt in de situatie waarbij men op het einde van de conformiteitstermijn van 10 jaar een gebrek vaststelt en men besluit om dat na 9 jaar en 11 maanden te melden. Op dat moment begint er een nieuwe verjaringstermijn van 2 jaar te lopen. Het gevolg is dat men buiten de termijn van 10 jaar nog steeds de aannemer of dienstverlener in gebreke

organisé. À l'heure actuelle, il n'est pas toujours aisé pour un entrepreneur de s'adresser à un autre maillon de la chaîne en cas de défaut de conformité d'un bien livré. Lorsque des matériaux défectueux ont été livrés, l'entrepreneur devrait pouvoir se retourner plus facilement contre le fournisseur de ces matériaux.

#### Délais de responsabilité

Le troisième point évoqué par M. Eeckhaut est celui des délais de responsabilité. L'orateur compare le droit actuel au texte du livre 7 à l'examen. Dans le droit actuel, il existe deux moments importants en termes de délai de responsabilité. Un délai de prescription de 10 ans commence à courir à partir de l'agrément d'un bien ou de la prestation d'un service. Durant ce délai, il faut faire le nécessaire non seulement pour signaler le défaut, mais aussi pour entamer une procédure, que ce soit par le biais d'une action en justice ou d'une autre façon, afin d'y remédier.

Dès que la non-conformité est découverte, le délai pour intenter une action en justice commence à courir. C'est au cours de ce délai que la personne qui a constaté la non-conformité doit prendre les mesures nécessaires pour se défendre en justice et faire corriger le défaut. L'orateur signale une nuance importante: en pratique, un délai de prescription est susceptible d'être suspendu ou interrompu. Cela peut avoir lieu dans le cadre de négociations, mais un courrier rédigé par un avocat peut également avoir un effet interruptif ou suspensif de la prescription. Telle est la situation actuelle.

Le livre 7 ne mentionnera plus le délai de prescription mais un délai de conformité d'une durée de dix ans. Ce délai décennal ne commencera pas à courir à la date de l'agrément des travaux, mais bien à partir du signalement ou de la notification de la découverte de la non-conformité. L'orateur illustre ce point à l'aide d'un exemple. Si un consommateur constate un défaut touchant un appareil ou un service donné, il sera censé le signaler dans un délai raisonnable. Un délai de prescription de deux ans commencera à courir à partir de cette date et, au cours de ce délai, le nécessaire devra être fait pour que le défaut soit corrigé, éventuellement par voie judiciaire.

À première vue, cela constitue une amélioration par rapport à la situation actuelle. Un délai de deux ans est en effet plus court qu'un délai de dix ans. L'orateur se demande toutefois ce qui arrivera si un défaut est découvert à l'approche de la fin du délai de conformité de dix ans et n'est signalé qu'après 9 ans et 11 mois. À ce moment-là, un nouveau délai de prescription de deux ans commencera à courir, ce qui permettra encore de mettre l'entrepreneur ou le prestataire en demeure

kan stellen. De *facto* betekent dat een uitbreiding van de conformiteitstermijn tot 12 of 14 jaar, of zelfs langer, aangezien de verjaringstermijn gestuit of geschorst kan worden. Volgens de heer Eeckhaut dreigt dat tot meer rechtsonzekerheid te leiden. De spreker wijst op de moeilijkheden voor een verzekeraar om de niet-conformiteit van een aannemer te dekken. Hij weet niet hoelang die dekking moet worden verleend en kan geen correcte risico-inschatting maken. Hij moet zijn verzekeringspolissen daaraan aanpassen, net als de premies. Dat zal leiden tot meer kosten voor verzekeringen en een grotere onzekerheid. Uiteraard zullen dergelijke kosten worden doorgerekend in de hele ketting.

Embuild/Bouwunie stelt voor om enerzijds te verduidelijken wat de redelijke termijn is waarbinnen kennis kan worden gegeven van een gebrek, en om anderzijds van de conformiteitstermijn van 10 jaar een vervaltermijn te maken. Met een vervaltermijn is duidelijk dat binnen de 10 jaar het nodige moet worden gedaan om een rechtsvordering in te stellen. Na die 10 jaar kan daarop niet langer worden teruggekomen. Zo geeft men verzekeraars de noodzakelijke voorzienbaarheid om de risico's correct in te schatten en de premies te bepalen. Ook voor de aannemer en de consument is er dan duidelijkheid dat men een recht moet laten gelden binnen een termijn van 10 jaar.

De heer Eeckhaut vindt het tevens onlogisch dat de aansprakelijkheidstermijn voor lichte verborgen gebreken volgens Boek 7 veel langer kan lopen dan de tienjarige aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende gebreken. Het lijkt de spreker nuttig om beide termijnen op elkaar af te stemmen en de conformiteitstermijn te reduceren tot een vervaltermijn van 10 jaar, net als voor stabiliteitsbedreigende gebreken.

Een bezorgdheid in de bouwsector is de mogelijkheid om de termijn voor stabiliteitsbedreigende gebreken contractueel te moduleren en te verlengen. Er werd in dat verband verwezen naar bouwwerken zoals kerncentrales, waarvoor een langere dekking mogelijk zou moeten zijn. Maar de termijn voor stabiliteitsbedreigende gebreken is van openbare orde en kan bijgevolg in principe niet contractueel gewijzigd worden. Partijen kunnen weliswaar zelf een langere termijn overeenkomen, maar die moet niet noodzakelijk gelieerd worden aan de wettelijke termijn van openbare orde.

Met deze bedenkingen wil de heer Eeckhaut de discussie over het nieuwe wetboek voeden. Hij hoopt dat in de volgende overlegmomenten dieper zal worden ingegaan op de mogelijke praktische gevolgen van de voorstellen die op tafel liggen. De bouwsector wil meewerken aan het vereenvoudigen van een aantal

au-delà du délai de dix ans. Cela entraînera *de facto* une prolongation du délai de conformité, qui sera porté à douze ou quatorze ans, voire plus, puisque le délai de prescription pourra être interrompu ou suspendu. M. Eeckhaut estime que cela pourrait entraîner une plus grande insécurité juridique. L'orateur pointe la difficulté pour l'assureur de couvrir le risque de non-conformité de l'entrepreneur. Il ignore en effet pendant combien de temps cette couverture devra être accordée et il ne pourra pas évaluer correctement le risque. Il devra adapter ses polices d'assurance en conséquence, ainsi que les primes, ce qui entraînera une augmentation des coûts des assurances et une plus grande incertitude, ces coûts étant bien entendu répercutés sur toute la chaîne.

Embuild/Bouwunie propose, d'une part, de préciser le délai raisonnable de notification d'un défaut et, d'autre part, de transformer le délai de conformité de dix ans en délai préfix. Un délai préfix permettrait de préciser qu'il conviendra d'effectuer les démarches en vue d'intenter une action en justice dans les dix ans, après quoi la prescription interviendra. Cette mesure offrira aux assureurs la prévisibilité nécessaire pour évaluer correctement les risques et fixer le montant des primes. L'entrepreneur et le consommateur sauront alors eux aussi qu'ils devront exercer ce droit dans un délai de dix ans.

M. Eeckhaut estime aussi qu'il est illogique que le livre 7 prévoit un délai de responsabilité pour les vices cachés légers nettement plus long que le délai de la responsabilité décennale pour les défauts menaçant la stabilité. Pour l'orateur, il serait utile d'harmoniser ces deux délais et de ramener le délai de conformité à un délai préfix de dix ans, comme pour les défauts menaçant la stabilité.

La possibilité de moduler et de prolonger contractuellement le délai fixé pour les défauts menaçant la stabilité inquiète le secteur de la construction. À cet égard, il est renvoyé à des ouvrages comme les centrales nucléaires, qui devraient pouvoir bénéficier d'une couverture plus longue. Mais le délai applicable aux défauts menaçant la stabilité est un délai d'ordre public et il ne peut donc en principe pas être modifié contractuellement. S'il est vrai que les parties peuvent elles-mêmes convenir d'un délai plus long, celui-ci ne devra néanmoins pas nécessairement être lié au délai légal d'ordre public.

En formulant ces observations, M. Eeckhaut souhaite nourrir le débat sur le nouveau Code. Il espère que les éventuelles conséquences pratiques des propositions à l'examen seront examinées plus en détail au cours des prochains moments de concertation. Le secteur de la construction entend coopérer pour simplifier plusieurs

zaken en het aanbrengen van enkele nuances opdat Boek 7 snel kan worden goedgekeurd.

*b. Uiteenzetting van de dames Catherine De Bie en Eline Debast, vertegenwoordigsters van de Orde van Architecten*

*Mevrouw Catherine De Bie* dankt de leden in naam van de 17.000 architecten die de Orde van Architecten vertegenwoordigt. Ze spreekt als adjunct-secretaris van de Nationale Raad van de Orde van Architecten en is zelf ingenieur-architect met 37 jaar ervaring. Haar collega, Eline Debast, is juridisch adviseur van de belangenorganisatie Netwerk Architecten Vlaanderen (NAV). Beide dames staan dagelijks met de voeten in de praktijk.

#### Organisatie van het beroep

Mevrouw De Bie wijst vooreerst op de bijzondere aard van het beroep van architect, dat wordt gereguleerd door meerdere wetten. Aan de basis ligt de architectenwet van 1939. Teruggebracht tot de essentie staat daarin dat de architect de plannen opmaakt en de controle doet op vergunningsplichtige bouwwerken. De spreekster benadrukt dat het gaat om een taak van openbare orde.

De Orde van Architecten werd in het leven geroepen met de wet van 1963, die de titel en het beroep van architect regelt. De Orde houdt de tabel van alle actieve architecten bij. Momenteel zijn er 9199 natuurlijke personen ingeschreven aan Vlaamse kant en 6787 aan Franstalige kant. Een architect kan zijn beroep uiteraard ook uitoefenen binnen een rechtspersoon en van die zogenoemde Laruelle-vennootschappen zijn er 4620.

De Orde controleert de beroepsplichten en de deontologie van architecten en kijkt ook na of elke architect afdoende verzekerd is. Architecten hebben immers een verzekeringsplicht, vaak als enige op de werf.

#### Aansprakelijkheid

De aansprakelijkheid van architecten wordt geregeld in het Burgerlijk Wetboek. In artikel 1792 worden architecten in één adem genoemd met de aannemers. In artikel 2270 van het huidige Burgerlijk Wetboek staat dat architecten na 10 jaar van hun aansprakelijkheid worden ontslagen.

Belangrijke componenten van die aansprakelijkheid zijn de bescherming van de persoonlijke veiligheid van de opdrachtgevers, de openbare veiligheid en het algemeen

éléments et apporter certaines nuances, en vue d'une adoption rapide du livre 7.

*b. Exposé de Mmes Catherine De Bie et Eline Debast, représentantes de l'Ordre des architectes*

*Mme Catherine De Bie* remercie les membres de la commission au nom des 17.000 architectes que l'Ordre des architectes représente. L'oratrice s'exprime en sa qualité de secrétaire adjointe du Conseil national de l'Ordre des architectes, et exerce elle-même la profession d'ingénieur-architecte depuis 37 ans. Sa collègue Eline Debast est conseillère juridique au sein du groupement d'intérêts *Netwerk Architecten Vlaanderen* (Réseau des architectes de Flandre ((NAV)). Les deux oratrices sont sur le terrain au quotidien.

#### Organisation de la profession

Mme De Bie commence par souligner la nature particulière de la profession d'architecte, qui est encadrée par plusieurs lois qui s'appuient sur la loi sur la protection du titre et de la profession d'architecte de 1939. Cette loi dispose en substance que l'architecte conçoit les plans des ouvrages soumis à permis de construire et procède au contrôle ces ouvrages. L'oratrice souligne qu'il s'agit d'une mission d'ordre public.

L'Ordre des architectes a été créé par la loi de 1963, qui réglemente le titre et la profession d'architecte. L'Ordre tient le tableau de l'ensemble des architectes en activité. Aujourd'hui, 9199 personnes physiques y sont inscrites du côté flamand, contre 6787 du côté francophone. Un architecte peut évidemment aussi exercer ses activités sous la forme d'une personne morale: on dénombre ainsi 4620 "sociétés Laruelle".

L'Ordre contrôle le respect des obligations professionnelles et de la déontologie des architectes, et vérifie aussi que chaque architecte est correctement assuré. En effet, les architectes ont une obligation d'assurance, et ce sont souvent les seuls à y être soumis sur les chantiers.

#### Responsabilité

La responsabilité des architectes est réglée par le Code civil, son article 1792 mentionnant d'un trait les architectes et les entrepreneurs. Par ailleurs, l'article 2270 de l'actuel Code civil dispose que les architectes sont déchargés de leur responsabilité après dix ans.

Au rang des éléments majeurs de cette responsabilité figurent la protection de la sécurité personnelle des clients, la sécurité publique et l'intérêt général. Les

belang. Architecten vandaag voelen het aan als een zware aansprakelijkheid, want ze kunnen tot 10 jaar na de oplevering aansprakelijk worden gesteld voor alles van lichte verborgen gebreken tot stabiliteitsproblemen en problemen die het gebouw doen tenietgaan. Op de aannemers na, is dat ongezien tegenover andere beroepsgroepen. Het gaat om een zware last voor de architecten.

Die aansprakelijkheid is ook een moeilijke zaak voor architecten die met pensioen willen gaan. Het pensioen moet als het ware 10 jaar op voorhand gepland worden en vaak gaan daar zware afkoopsommen voor verzekeringspolissen mee gepaard. Ook dat is bij andere beroepsgroepen niet het geval.

Mevrouw De Bie wijst erop dat architecten, omdat ze een verzekering hebben, op een werf vaak verantwoordelijk worden geacht voor de fouten van anderen. Bouwen is teamwerk en soms is het aandeel van de architect minimaal. Omdat architecten kunnen opdraaien voor de fouten van anderen, wordt ook het risico van insolventie van de aannemer vaak via de verzekeringsplicht op de architect afgeschoven.

#### Toenemende complexiteit

Bovendien is bouwen veel complexer geworden en is de bouwpraktijk sterk geëvolueerd. Het aantal normen is toegenomen, de ruimtelijke ordening is sterk gereguleerd en energie is een belangrijk thema geworden. Ook veiligheid en akoestiek zijn aan nieuwe normen onderhevig, net als brandwetgeving, water, archeologie en milieu. Mevrouw De Bie spreekt van een exponentiële toename van de wetgeving.

Ze wijst erop dat de wetgeving dan ook nog eens per gewest kan verschillen. In meerdere domeinen, bijvoorbeeld de brandwetgeving, zitten architecten met een dubbele wetgeving, uit de zogenaamde usurperende bevoegdheden.

Architecten zijn dus al lang niet meer de kunstenaars die vrij van wetten en regels vorm kunnen geven aan hun creaties. Elke nieuwe wetgeving roept nieuwe specialisten in het leven: veiligheidscoördinator, EPB-verslaggever, asbestdeskundige, archeoloog, milieudeskundige en akoestisch ingenieur. Architecten moeten die op de werven allemaal begeleiden en ze allemaal inplannen. Al deze mensen komen niet voor in het Burgerlijk Wetboek, dat alleen de architect en de aannemer vermeldt. De rol van de architect ziet ze als een dirigent die zijn eigen compositie dirigeert: hij tekent de plannen, maar

architectes la perçoivent aujourd'hui comme une lourde responsabilité, dans la mesure où elle peut être invoquée pour la moindre chose jusqu'à dix ans après la livraison d'un ouvrage, qu'il s'agisse de vices cachés légers, de problèmes de stabilité ou de problèmes qui font s'écrouler un bâtiment. Leur cas est unique par rapport aux autres professions, mis à part les entrepreneurs. Cette responsabilité représente pour eux un lourd fardeau.

Cette responsabilité est aussi problématique pour les architectes qui souhaitent prendre leur pension. Ils doivent pratiquement planifier leur départ à la pension dix ans à l'avance, et ce départ donne souvent lieu au versement de lourdes indemnités dans le cadre des polices d'assurance. Il s'agit encore d'une différence par rapport aux autres professions.

Mme De Bie indique que, sur un chantier, puisqu'ils sont assurés, les architectes sont souvent tenus pour responsables des erreurs des autres. Or, la construction est un travail d'équipe, et la part de responsabilité de l'architecte est parfois minime. Dès lors que les architectes peuvent porter le chapeau pour les erreurs des autres, le risque d'insolvabilité de l'entrepreneur est aussi souvent rejeté sur l'architecte au travers de son obligation d'assurance.

#### Complexité croissante

De plus, le processus de construction s'est considérablement complexifié et les pratiques ont fortement évolué. Le nombre de normes a augmenté, l'aménagement du territoire est très réglementé et l'énergie est devenue une thématique importante. La sécurité et l'acoustique sont également soumises à de nouvelles normes, tout comme la législation en matière d'incendie, l'eau, l'archéologie et l'environnement. Mme De Bie évoque une inflation législative galopante.

Elle souligne que la législation peut également varier d'une Région à l'autre. Dans plusieurs domaines, par exemple en ce qui concerne la législation en matière d'incendie, les architectes sont soumis à une double législation, qui découle des compétences dites usurpées.

Cela fait donc longtemps que les architectes ne sont plus des artistes libres de façonner leurs créations en étant affranchis de toute loi règle. Toute nouvelle législation crée de nouveaux spécialistes: coordinateur de sécurité, agent PEB, expert en amiante, archéologue, expert en environnement et ingénieur acoustique. Les architectes doivent accompagner tous ces professionnels sur les chantiers et les intégrer dans un planning. Or, tous ces professionnels ne figurent pas dans le Code civil, qui ne mentionne que l'architecte et l'entrepreneur. L'oratrice conçoit le rôle de l'architecte comme celui

daarnaast dirigeert hij ook een leger specialisten die met elkaar moeten samenwerken. Het eindresultaat moet een symfonie zijn, geen kakofonie.

In het laatste decennium worden bouwprojecten op een heel andere manier in de markt gezet, aldus mevrouw De Bie. De opdrachtgevers zijn veel professioneler geworden en vaak beschikken ze over een juridische en een technische dienst. Een particulier die een architect onder de arm neemt en daarna een aannemer selecteert om zijn eigen woning te bouwen, is eerder de uitzondering dan de regel geworden.

Grootschalige bouwprojecten, opgezet door projectontwikkelaars, maken opgang, waardoor de architect minder rechtstreeks contact heeft met de eindgebruikers. In een steeds meer gejuridiseerde wereld worden architecten steeds vaker meegesleurd in rechtszaken, terwijl de eindgebruiker dat liever anders zou zien.

Mevrouw De Bie wil ook de *design, build, finance and maintain*-projecten (DBFM) en de publiek-private samenwerkingsprojecten (PPS) aanhalen, die vaak door de overheid worden gebruikt om publieke projecten te realiseren. Dat soort projecten wordt vaak om financiële redenen gekozen, om bijvoorbeeld private middelen te kunnen inbrengen of om een privaat-publieke samenwerking mogelijk te maken.

De tendens is dus om design en het opmaken van plannen, de fundamentele opdracht van de architect volgens de wet van 1939, onder één noemer te brengen met het bouwen. In de wet staat nochtans expliciet dat er een absolute scheiding moet zijn tussen architect en aannemer. Mevrouw De Bie stelt dat de onafhankelijkheid van het architectenberoep een grote meerwaarde heeft, die beschermd en gekoesterd moet worden. *Finance* en *maintenance* behoren eigenlijk helemaal niet tot de taak van architecten, maar ze worden steeds meer in een bouwteam betrokken. Daarmee komt de onafhankelijkheid van de architect en de controleplicht zoals die in de wet van 1939 staat, in het gedrang. Nochtans zijn dat hoekstenen van het beroep, die volgens mevrouw De Bie mee verklaren waarom in België over het algemeen heel kwaliteitsvol gebouwd wordt.

De architect is in het hele bouwplaatje de economisch zwakke partij geworden. Architecten zijn in de praktijk vaak ondergeschikt aan de projectontwikkelaar, de investeerder of de aannemer. Ze zijn ook ondergeschikt aan de bouwheer, vaak de overheid. Architecten staan in de bijlage A van de wetgeving inzake de overheidsopdrachten. Dat

d'un chef d'orchestre qui dirige sa propre composition: il dessine les plans, mais il chapeaute également une cohorte de spécialistes qui doivent coopérer. Le résultat final doit être une symphonie, et non une cacophonie.

Mme De Bie estime qu'au cours de la dernière décennie, la commercialisation des projets de construction a subi une profonde mutation. En effet, les clients se sont considérablement professionnalisés et disposent souvent d'un service juridique et technique. Un particulier qui engage un architecte puis choisit un entrepreneur pour construire son habitation constitue désormais l'exception plutôt que la règle.

Les projets de construction de grande envergure, développés par des promoteurs immobiliers, sont en plein essor, ce qui réduit les contacts directs entre l'architecte et les utilisateurs finaux. Dans un monde caractérisé par une judiciarisation croissante, les architectes sont de plus en plus souvent entraînés dans des procédures judiciaires, alors que les utilisateurs finaux voudraient qu'il en soit autrement.

Mme De Bie souhaite également évoquer les projets de conception, de construction, de financement et de maintenance (*design, build, finance and maintain* – DBFM) et les projets de partenariat public-privé (PPP), souvent utilisés par les pouvoirs publics pour réaliser des projets publics. Ces projets sont souvent sélectionnés pour des raisons financières, par exemple pour pouvoir injecter des fonds privés ou permettre une coopération entre le secteur privé et le secteur public.

La tendance consiste donc à regrouper la conception et l'établissement des plans, la mission fondamentale de l'architecte selon la loi de 1939, avec la construction. Or, la loi prévoit explicitement que la profession d'architecte est incompatible avec celle d'entrepreneur. Mme De Bie indique que l'indépendance de la profession d'architecte apporte une plus-value majeure, qu'il convient de protéger et de chérir. En réalité, la dimension financière et la maintenance ne relèvent nullement de la mission des architectes, mais ceux-ci sont de plus en plus souvent associés aux équipes de construction. Cette évolution compromet l'indépendance de l'architecte et l'obligation de contrôle prévue par la loi de 1939. Or, ces éléments constituent les pierres angulaires de la profession qui, selon Mme De Bie, expliquent en partie le haut niveau de qualité des constructions en Belgique.

Dans l'ensemble du processus de construction, l'architecte est devenu le maillon faible sur le plan économique. En pratique, les architectes sont souvent subordonnés au promoteur immobilier, à l'investisseur ou à l'entrepreneur. Ils sont également subordonnés au maître d'ouvrage (souvent les pouvoirs publics). Les architectes figurent

betekent concreet dat wanneer overheden een bouwproject in de markt zetten, architecten een contract onder de neus krijgen geschoven en dat is dan te nemen of te laten. De wet van vraag en aanbod speelt, de prijs is vaak een argument en architecten hebben dus niets te zeggen over de contractuele bepalingen. In de praktijk is het weg onderhandelen van bepaalde contractuele aansprakelijkheden dus niet aan de orde.

#### De architect als slachtoffer van zijn professionaliteit

In de huidige wettekst worden alleen de architect en de aannemer vermeld, en worden de architecten als het ware als back-up gebruikt voor de fouten van anderen. Dat leidt volgens de Orde van Architecten tot absurde situaties, waarbij architecten met een ereloon dat maar een fractie van de totale bouwkosten vertegenwoordigt, worden geconfronteerd met schadeclaims die in geen enkele verhouding meer staan tot hun rol of hun verloning. De architect wordt zo een beetje het slachtoffer van zijn eigen professionaliteit. De Orde vindt die onevenwichtige verhouding onhoudbaar en roept op het wetgevend kader te wijzigen.

*Mevrouw Eline Debast* stelt dat de hervorming van het Burgerlijk Wetboek een kans biedt om het gebroken evenwicht te herstellen en om de wetgeving aan te passen aan de huidige en toekomstige maatschappelijke uitdagingen. Tot spijt van de Orde van Architecten dreigt het huidige voorstel echter het omgekeerde te doen. De sector lijkt nog meer onder druk gezet te worden.

De spreekster zegt dat ze niet op alle details kan ingaan, maar in de nota die de Orde heeft ingediend, wordt artikel per artikel aangegeven wat de impact zal zijn op de praktijk en welke aanpassingen ze voorstelt. De nota zal ook nog geactualiseerd worden.

De spreekster ziet het als een groot probleem dat de aansprakelijkheidstermijn zal worden verlengd. Volgens de bepalingen kan een architect tot 13 jaar na de voorlopige oplevering aansprakelijk worden gesteld voor gebarsten tegelvloeren, afschilferende dakpannen of loskomende voegen. Voor stabiliteitsbedreigende gebreken kan de aansprakelijkheid zelfs oplopen tot 20, 30 of zelfs 40 jaar.

Verder krijgen de architecten ook nieuwe verplichtingen opgelegd. Er komen informatie-, veiligheids- en samenwerkingsverplichtingen die volgens de Orde geen codificatie zijn van de bestaande praktijk.

à l'annexe A de la loi relative aux marchés publics. Concrètement, cela signifie que lorsque les pouvoirs publics lancent un projet de construction, les architectes se voient proposer un contrat qui est à prendre ou à laisser. La loi de l'offre et de la demande joue à plein, le prix étant souvent un argument, et les architectes n'ont donc pas voix au chapitre en ce qui concerne les dispositions contractuelles. En pratique, ils n'ont donc aucune marge de manœuvre pour négocier certaines responsabilités contractuelles.

#### L'architecte victime de son professionnalisme

Le texte de loi actuel mentionne uniquement l'architecte et l'entrepreneur, et les architectes endossent pour ainsi dire la responsabilité des erreurs commises par des tiers. L'Ordre des architectes estime que cette pratique aboutit à des situations absurdes, dans lesquelles les architectes, dont les honoraires ne représentent qu'une maigre part du coût total de la construction, sont confrontés à des demandes de dédommagement tout à fait disproportionnées par rapport à leur rôle ou à leur rémunération. L'architecte se retrouve ainsi en quelque sorte victime de son propre professionnalisme. L'Ordre estime que ce déséquilibre est intenable et demande une modification du cadre légal.

*Mme Eline Debast* indique que la réforme du Code civil offre une occasion de rétablir l'équilibre, qui est aujourd'hui rompu, et d'adapter la législation aux défis actuels et futurs de la société. Or, la proposition à l'examen risque d'avoir l'effet inverse selon l'Ordre des architectes. En effet, la pression exercée sur le secteur devrait encore être accentuée.

L'oratrice ne peut pas aborder tous les détails, mais la note transmise par l'Ordre décrit, article par article, les effets que la proposition aura en pratique et les modifications qu'il propose. Cette note sera toutefois encore actualisée.

L'oratrice estime que l'extension prévue du délai de responsabilité sera très problématique. En vertu de ces nouvelles dispositions, tout architecte pourra être tenu responsable de carrelages fissurés, de tuiles détériorées ou de joints défectueux jusqu'à 13 ans après la délivrance provisoire. Pour les défauts menaçant la stabilité, le délai de responsabilité pourra même atteindre 20, 30, voire 40 ans.

En outre, les architectes se verront imposer de nouvelles obligations. La proposition de loi prévoit en effet des obligations d'information, de sécurité et de collaboration qui, selon l'Ordre, ne visent pas à codifier la pratique existante.

Er komt ook een heel ruim en subjectief conformiteitsbegrip dat gebaseerd wordt op redelijke verwachtingen en instructies van de opdrachtgever, en ook daarin ziet de Orde van Architecten geen codificatie van de bestaande praktijk. Er is een blijvende *in solidum*-aansprakelijkheid voor zowel lichte als zware gebreken. Zelfs bij een minimale fout kan de architect voor de hele schade worden aangesproken en hij blijft dienen als back-up voor andere actoren.

De regels rond de gefaseerde oplevering, de risico-overgang en de dubbele oplevering zijn de Orde niet helemaal duidelijk. Ze houden een risico in van extra aansprakelijkheden en voor de sector zijn deze verzwaren onaanvaardbaar, aldus mevrouw Debast. Ze zullen leiden tot hogere verzekeringspremies en soms zelfs tot onverzekerbaarheid. De spreekster suggereert om ook de verzekeringssector te horen, want die deelt de analyse van de Orde van Architecten.

De spreekster verwijst naar het eerder gegeven voorbeeld van een kerncentrale. Uiteraard mag men verwachten dat een kerncentrale er langer dan 10 jaar blijft staan, maar wie de architect 30 jaar aansprakelijk wil maken voor de stabiliteit van de kerncentrale, verplicht die architect wettelijk om 30 jaar verzekerd te blijven. Volgens mevrouw Debast is dat niet economisch haalbaar: zoiets is onverzekerbaar. Natuurlijk heeft ze er begrip voor dat alle partijen in een contractuele relatie hun risico willen beperken, maar het risico volledig afwentelen op een economisch zwakkere partij, die zich dan ook nog verplicht tegen zijn aansprakelijkheid moet verzekeren, noemt ze absurd.

Men pareert die kritiek vaak met de aanvullende werking van heel wat bepalingen, zoals die ook in Boek 6 voorkomen. Partijen kunnen volgens die redenering zelf bepalen wat ze wel of niet in hun contract zetten. Alleen klopt dat volgens mevrouw Debast niet voor architecten. Voor hen is die aanvullende werking zo goed als dode letter. Architecten zijn in de contractuele verhouding economisch vaak een ondergeschikte partij. Hun positie laat niet toe om hun aansprakelijkheid te beperken of weg te onderhandelen. Ze wijst op een grote kloof tussen de theorie die op tafel ligt in de commissie en de praktijk die de Orde alle dagen ziet bij haar leden.

Mevrouw Debast voert aan dat niet alleen de architecten getroffen dreigen te worden door de hervorming, maar ook de bredere samenleving. Het voorstel zoals het nu voorligt, zou volgens haar zonder twijfel nefaste gevolgen hebben voor alle betrokken partijen in een

La réforme introduit par ailleurs une notion de conformité très large et subjective basée sur les attentes raisonnables et les instructions du client. Selon l'Ordre des architectes, il ne s'agit pas non plus d'une codification de la pratique existante. Une responsabilité *in solidum* continuera de s'appliquer aussi bien aux défauts légers qu'aux défauts graves. Même en cas de faute minime, l'architecte pourra être tenu responsable de l'ensemble des dommages, et il continuera de couvrir les manquements d'autres acteurs.

Selon l'Ordre, les règles concernant la délivrance échelonnée, le transfert des risques et la double délivrance manquent de clarté. Mme Debast estime que ces règles risquent de faire peser des responsabilités supplémentaires sur le secteur, une charge qu'il juge inacceptable. Elles entraîneront un relèvement des primes d'assurance et parfois même une inassurabilité. L'oratrice suggère d'entendre également le secteur des assurances, car celui-ci partage l'analyse de l'Ordre des architectes.

Elle renvoie à l'exemple précité d'une centrale nucléaire. Il va sans dire que l'on est en droit d'attendre qu'une centrale nucléaire fonctionne plus de 10 ans, mais une disposition qui engagerait la responsabilité de l'architecte pour la stabilité de la centrale pendant 30 ans obligerait légalement cet architecte à rester assuré pendant 30 ans. Pour Mme Debast, c'est économiquement impossible: un tel risque serait inassurable. Certes, elle comprend que l'ensemble des parties entendent limiter les risques qu'elles encourent dans une relation contractuelle, mais elle trouve absurde de répercuter intégralement le risque sur une partie économiquement plus faible, qui est de surcroît obligée d'assurer sa responsabilité.

On pare souvent cette critique en invoquant l'effet supplétif de nombreuses dispositions, notamment certaines dispositions du livre 6. Conformément à ce raisonnement, les parties peuvent choisir elles-mêmes ce qu'elles inscrivent ou non dans leur contrat. Selon Mme Debast, cet effet supplétif ne s'applique toutefois guère aux architectes, restant pour ainsi dire lettre morte. Dans la relation contractuelle, les architectes sont souvent une partie économiquement inférieure. Leur position ne leur permet pas de limiter leur responsabilité ou d'en négocier la cession. L'oratrice souligne le grand écart entre la théorie exposée en commission et la pratique observée au quotidien par l'Ordre auprès de ses membres.

Mme Debast indique que la réforme risque d'affecter non seulement les architectes, mais aussi l'ensemble de la société. Sous sa forme actuelle, la proposition aurait, selon elle, des conséquences négatives pour toutes les parties associées à un projet de construction.

bouwproces. Naast de architect en de aannemer zouden ook professionele opdrachtgevers, waaronder de overheid, en consumenten de gevolgen voelen. De rechtszekerheid zal worden aangetast, en die zal zorgen voor meer geschillen, procedures en hogere kosten. Bouwen zal nog maar eens duurder worden en dat zal uiteindelijk negatief inwerken op de bouwkwaliteit. Er rusten reeds zware lasten op het beroep van architect; als men de architecten opzadelt met nog meer aansprakelijkheid, zal de uitstroom van talent uit de sector versnellen en dat is dan weer nefast voor de bouwkwaliteit.

Net op het vlak van de bouwkwaliteit staan alle overheidsniveaus in dit land voor enorme maatschappelijke uitdagingen. Beleidsdoelen rond duurzame, betaalbare en kwalitatieve woningen en gebouwen, en de circulaire transitie zouden met het huidige voorstel heel moeilijk realiseerbaar worden. Mevrouw Debast benadrukt dan ook dat ze niet alleen een juridisch-technische boodschap wil brengen. Ze ziet het als de plicht van de Orde van Architecten om de commissieleden te waarschuwen voor de praktische gevolgen van het wetsvoorstel, waarin op bepaalde punten wel degelijk wordt afgeweken van de huidige praktijk. Dat is een politieke keuze, of zou dat volgens de spreekster toch moeten zijn. Daarom roept ze de leden op om te luisteren naar de mensen op het terrein.

De hervorming biedt een unieke kans om het evenwicht te herstellen en om niet alleen de belangen van de architecten te behartigen, maar die van de hele bouwsector als hefboom voor maatschappelijke uitdagingen. Mevrouw Debast roept de leden op die kans niet te missen. Concreet vraagt ze een eerlijke verdeling van de aansprakelijkheid en duidelijke, werkbare regels die de samenwerking promoten in plaats van ze te verzwaren.

Architecten willen wel degelijk hun verantwoordelijkheid nemen en zich inzetten voor een dienstbare architectuur. Dat moeten ze kunnen doen binnen redelijke grenzen en in een evenwichtige verdeling met andere bouwpartners. Alleen dan kan de bouwpraktijk duurzaam en rechtvaardig zijn, wat de hele samenleving ten goede komt.

Outre les architectes et les entrepreneurs, les clients professionnels, parmi lesquels les pouvoirs publics, et les consommateurs en ressentiront également les effets. La proposition porte atteinte à la sécurité juridique, ce qui entraînera une augmentation du nombre de litiges et de procédures, ainsi qu'un accroissement des coûts. Le coût d'un projet de construction ne fera que continuer à croître, et cela aura *in fine* une incidence négative sur la qualité de la construction. Les charges pesant sur la profession d'architecte sont déjà lourdes. Si on accroît encore la responsabilité des architectes, la fuite des talents s'accroîtra encore dans le secteur, ce qui sera également néfaste pour la qualité de la construction.

En ce qui concerne précisément la qualité de la construction, tous les niveaux de pouvoir du pays ont des défis sociétaux considérables à relever. La transition circulaire et les objectifs politiques qui visent à garantir la durabilité, l'accessibilité financière et la qualité des habitations et des bâtiments deviendraient très difficilement réalisables si la proposition à l'examen était adoptée. Mme Debast tient dès lors à souligner que son message n'est pas seulement de nature juridique et technique. Elle estime que l'Ordre des architectes a le devoir de mettre les membres de la commission en garde contre les conséquences pratiques de la proposition de loi, qui déroge bel et bien à la pratique actuelle sur certains points. Selon l'oratrice, cette décision relève ou devrait, en tout état de cause, relever d'un choix politique. C'est pourquoi elle exhorte les membres à écouter les acteurs de terrain.

La réforme offre une occasion unique de rétablir l'équilibre et de défendre non seulement les intérêts des architectes, mais aussi ceux de l'ensemble du secteur de la construction en tant que levier pour parer aux enjeux sociaux. Mme Debast exhorte les membres à saisir pleinement cette occasion. Concrètement, elle demande une répartition équitable des responsabilités, ainsi que des règles claires et applicables qui favorisent la collaboration plutôt que de l'entraver.

Les architectes entendent assumer pleinement leurs responsabilités et s'engager en faveur d'une architecture au service de la société. Ils devront toutefois pouvoir le faire dans la limite du raisonnable en s'appuyant sur une répartition équilibrée des responsabilités avec les autres partenaires du secteur de la construction. C'est la seule façon de garantir des pratiques durables et équitables dans la construction, dont l'ensemble de la société pourra tirer profit.

*c. Uiteenzetting van mevrouw Stéphanie Gama, vertegenwoordigster van Comeos*

Mevrouw Stéphanie Gama (vertegenwoordigster van Comeos, de federatie voor handel en diensten) benadrukt dat dit wetsvoorstel, wat de conformiteitswaarborg betreft, afgestemd moet zijn op de Europese richtlijnen die thans in omzetting zijn (met name de richtlijnen inzake het recht op reparatie en de groene transitie). Ze wijst erop dat het regeerakkoord voorschrijft om elke vorm van *gold-plating* te voorkomen en om de impact na te gaan van een op drie jaar gebrachte wettelijke conformiteitsgarantie die op Europees niveau zou worden ingevoerd voor bepaalde producten. De uitbreiding van de conformiteitsgarantie tot tien jaar lijkt haar buiten proportie.

Ze attendeert erop dat in de huidige regeling een conformiteitsgarantie van twee jaar geldt. Daarna wordt het gemeen recht van toepassing, wat met name een garantie tegen verborgen gebreken inhoudt. Met het voorliggende wetsvoorstel zou er een enkele conformiteitsregeling komen, evenals een tien jaar durende conformiteitsgarantie, wat volgens haar de consument een rad voor de ogen draait; de meeste consumptiegoederen gaan immers niet zo lang mee. Doordat de verkoper bovendien geen echt recht van verhaal zou krijgen tegenover een fabrikant, dreigt de maatregel tot meer onterechte claims te zullen leiden, het onderscheid tussen gebrek, slijtage en defect te bemoeilijken en de prijzen de hoogte in te jagen. (Comeos is hoe dan ook beducht voor een prijsverhoging, die nog forser zal zijn zonder een daadwerkelijk verhaalrecht.)

In de praktijk blijft het moeilijk het in artikel 1649*sexies* van het Burgerlijk Wetboek vastgelegde verhaalsrecht uit te oefenen: vaak komen de verkopers en de producenten contractueel overeen dat laatstgenoemden gedurende twee jaar moeten interveniëren. Het zal niet makkelijk zijn die termijn op te trekken tot tien jaar. Door de waarborgtermijn te verhogen naar tien jaar worden de Belgische handelaars gedwongen het risico door te rekenen in de prijs en zal het aantal geschillen toenemen.

De spreekster wijst ook op contraproductieve effecten op milieuvlak: ondanks initiatieven ter bevordering van reparaties blijven de consumenten de voorkeur geven aan de vervanging van het defecte product; overigens dreigt de optrekking van de garantietermijn tot tien jaar een domper te zetten op de verkoop van tweedehandsartikelen.

Comeos suggereert om de conformiteitsgarantie op consumptiegoederen op twee jaar te houden, gevolgd door een gemeenschappelijke conformiteitsregeling, en om tegelijkertijd het begrip “redelijke verwachtingen van de koper” beter af te bakenen met objectieve criteria en

*c. Exposé de Mme Stéphanie Gama, représentante de Comeos*

Mme Stéphanie Gama (Comeos, *fédération du commerce et des services*) souligne la nécessité d'assurer la cohérence du projet relatif à la garantie de conformité avec les directives européennes en cours de transposition ("*Right to Repair*" et "*Green Transition*"). Elle rappelle que l'accord de gouvernement prévoit d'éviter toute surtransposition et d'évaluer l'impact d'une garantie légale de conformité portée à trois ans pour certains produits au niveau européen. L'extension de la garantie de conformité envisagée à dix lui paraît disproportionnée.

Elle rappelle que le régime actuel prévoit une garantie de conformité de deux ans, suivie de l'application du droit commun, à savoir une garantie pour vices cachés. Le projet instaurerait un régime unique de conformité et une garantie de conformité fixée à 10 ans, ce qui, selon elle, créerait une fausse attente chez le consommateur, la plupart des biens de consommation n'ayant pas une telle durée de vie. Cette mesure risquerait d'accroître les demandes injustifiées, de rendre plus complexe la distinction entre défaut, usure et panne, et d'augmenter les prix, cela d'autant plus qu'il n'est pas prévu d'assurer un droit de recours effectif des vendeurs contre les fabricants. (Nous craignons dans tous les cas une augmentation des prix mais cela sera encore plus marqué en l'absence de droit de droit de recours effectif).

En pratique, le recours prévu à l'article 1649*sexies* du Code civil est difficile à exercer. Les vendeurs négocient souvent contractuellement une intervention des producteurs pendant deux ans. Il sera difficile de négocier une intervention des producteurs pendant 10 ans. Une extension de garantie à dix ans contraindrait donc les commerçants belges à répercuter le risque sur les prix et multiplierait les litiges.

L'oratrice évoque aussi un risque contreproductif sur le plan environnemental: malgré les initiatives pour favoriser la réparation, le remède privilégié par les consommateurs reste le remplacement du produit défectueux. Par ailleurs, l'obligation d'offrir une garantie de 10 ans risque de freiner la vente des biens de seconde main.

Comeos propose de maintenir la garantie de conformité des biens de consommation à deux ans, suivie d'un régime de conformité de droit commun, tout en encadrant mieux la notion d'"attente raisonnable du consommateur" par des critères objectifs et des exemples

concrete voorbeelden. Tot slot oppert mevrouw Gama om de huidige kennisgevingstermijn van twee maanden te behouden, teneinde de rechtszekerheid te vrijwaren.

*d. Uiteenzetting van de dames Anne Wuilquot en Katrin Roggeman, vertegenwoordigsters van Fednot*

*Mevrouw Anne Wuilquot (vertegenwoordigster van Fednot, de federatie voor het Belgische notariaat) feliciteert de deskundigen voor het geleverde werk inzake boek 7. Ze vindt dat de nieuwe tekst duidelijker en bevattelijker is en het privaatrecht enorm bij de tijd brengt, wat absoluut noodzakelijk was. Dankzij die moderniseringsoperatie zijn alle teksten nu echt eenvormig, werden begrippen uit de rechtspraak, beslissingen en relevante rechtsleer geïntegreerd en is ook rekening gehouden met de rechtsvergelijking.*

**Verkoopovereenkomst – betaling met cryptomunten**

*Mevrouw Katrin Roggeman gaat als eerste punt in op de mogelijkheid om te betalen met cryptomunten. Momenteel wordt dit enkel vermeld in de memorie van toelichting. Fednot is daar niet tegen, maar de spreker wijst wel op enkele aandachtspunten. Vandaag wordt het gebruik ervan meer beschouwd als een ruil of manier van inbetalinggeving. Als in de transactie over een onroerend goed overeengekomen wordt dat er met cryptomunten zal worden betaald, geldt dit in de verhouding tussen de koper en de verkoper maar hoe zit het in de verhouding tot derden zoals de overheid en de bank. Zodra de notaris gelden onder zich houdt, moet hij heel dikwijls ook schulden terugbetalen aan de Belgische Staat (de federale of regionale overheden) en de sociale zekerheid. Vaak moet hij ook een hypothecair krediet in hoofde van een verkoper terugbetalen. Als een betaling via cryptogeld zou worden ingevoerd, zijn bijgevolg sowieso andere aanpassingen noodzakelijk. Onder meer in de wet van 11 maart 2018, waarin een definitie wordt gegeven van elektronisch geld, wordt niet specifiek over cryptomunten gesproken.*

Daarnaast vraagt mevrouw Roggeman zich af in welke mate de verplichtingen op het vlak van de antiwitwaswetgeving kunnen worden vervuld bij een betaling met cryptomunten. Betalingen met cryptomunten gebeuren immers via een derde-houder of een *wallet*, die dan ook in hoofde van de notaris zou moeten worden gecreëerd. De oorsprong van de fondsen zijn daarbij niet steeds duidelijk en ook niet altijd nominatief.

Voorts wijst de spreker op het belang van de bescherming van de gebruiker. Tevens is onduidelijk wat er met de transactiekosten moet gebeuren wanneer men cryptomunten zou gebruiken om onroerend goed te betalen.

concrets. Enfin, Mme Gama suggère de conserver le délai actuel de notification de deux mois, afin de préserver la sécurité juridique.

*d. Exposé de Mmes Anne Wuilquot et Katrin Roggeman, représentantes de Fednot*

*Mme Anne Wuilquot (représentante de la Fédération du notariat-Fednot) félicite le groupe d'experts pour le travail réalisé concernant le livre 7. Elle considère que le nouveau texte est plus clair et plus accessible, et entraîne une modernisation importante du droit privé, qui était absolument nécessaire. Cette modernisation procède à une unification de l'ensemble des textes, tout en intégrant des notions de jurisprudence, des décisions et de la doctrine, et tient compte du droit comparé.*

**Contrat de vente – paiement en cryptomonnaies**

*Mme Katrin Roggeman aborde tout d'abord la possibilité de payer en cryptomonnaies. Actuellement, ce n'est évoqué que dans l'exposé des motifs. Fednot n'y est pas opposée, mais l'oratrice souligne quelques points à prendre en considération. De nos jours, l'utilisation des cryptomonnaies est davantage considérée comme un moyen d'échange ou une dation en paiement. S'il est convenu d'un paiement en cryptomonnaies lors d'une transaction immobilière, c'est valable dans le cadre de la relation entre l'acheteur et le vendeur mais qu'en est-il des relations avec des tiers tels que les pouvoirs publics et les banques? Dès le moment où le notaire détient de l'argent, il doit aussi très souvent rembourser des dettes à l'État belge (aux autorités fédérales ou régionales) et à la sécurité sociale. Il doit aussi souvent rembourser un crédit hypothécaire pour le compte d'un vendeur. L'autorisation éventuelle des paiements en cryptomonnaies nécessiterait donc d'autres modifications, notamment de la loi du 11 mars 2018, qui définit la notion de "monnaie électronique" sans toutefois mentionner spécifiquement les cryptomonnaies.*

Par ailleurs, Mme Roggeman se demande dans quelle mesure les obligations découlant de la législation anti-blanchiment pourraient être respectées en cas de paiement en cryptomonnaies. Ces paiements sont en effet effectués par l'intermédiaire d'un tiers détenteur ou au moyen d'un portefeuille, qui devrait en l'occurrence être créé au nom du notaire. L'origine des fonds n'est en outre pas toujours claire ni nominative.

L'oratrice poursuit en soulignant l'importance de protéger les utilisateurs. Il reste également à trancher la question des frais de transaction en cas d'autorisation des paiements en cryptomonnaies pour les transactions immobilières.

Ten slotte rijst de vraag of bij de financiering van een transactie van onroerend goed met cryptomunten ook rekening moet worden gehouden met de eventuele meerwaarde. Is die dan al belastbaar, want die munten worden omgezet in een ander goed?

Dit artikel 7.2.2. gaat over de kwalificatie van een contract als een koop, een dienstencontract of een gemengde overeenkomst (combinatie van koop en dienst)

Verkoopovereenkomst of dienstencontract – kwalificatie

*Mevrouw Anne Wuilquot* voegt toe dat Fednot ook de aandacht wil vestigen op artikel 7.2.2, waarbij is vertrokken van het principe dat de wet Breyne die de consument beschermt bij de aankoop van een woning op plan toepasselijk recht blijft. *Mevrouw Wuilquot* herinnert er bovendien aan dat een koopovereenkomst niet dezelfde fiscale gevolgen heeft als een dienstencontract (bijvoorbeeld een aannemingsovereenkomst). Zo is in de praktijk de verkoop onderworpen aan registratierechten (regionaal), terwijl een dienstenovereenkomst onderwpen is aan btw (federaal).

Dit artikel 7.2.2. gaat over de kwalificatie van een contract als een koop, een dienstencontract of een gemengde overeenkomst (combinatie van koop en dienst).

Voorts is men bij Fednot van oordeel dat de eerste paragraaf van het artikel, die de indruk wekt dat deze zowel roerende als onroerende goederen zou kunnen laten uitschijnen dat, moet worden beperkt tot de roerende goederen. Dat voorkomt elke verwarring met de koop of bouw van onroerend goed net als overlap met § 2 en § 3.

Over de tweede paragraaf, betreffende de koop van een toekomstig goed, wijst de notarisfederatie op het gebrekkig onderscheid tussen nieuwbouw (§ 2) enerzijds en renovatie of verbouwing (§ 3) anderzijds. Ze suggereert een betere afstemming tussen de paragrafen twee en drie, waarbij de eerste over koop gaat en de tweede over gemengde contracten. Het onderscheid blijkt niet voldoende uit de tekst van het wetsvoorstel zelf. Dit moet verduidelijkt worden. Ze stipt ook aan dat er betekenisverschil is tussen het Frans (“à la fois”) en het Nederlands (“en”).

Over de derde paragraaf omtrent het gemengd contract, dat koop en diensten combineert, stelt Fednot tot slot dat de verwijzing naar artikel 5.67 verwarrend kan zijn. Er zou direct in de tekst moeten worden gepreciseerd wat onder koop en wat onder dienstenovereenkomst valt.

Enfin, il convient de se demander si, en cas de paiement d’une transaction immobilière en cryptomonnaies, il faudra également tenir compte de la plus-value éventuelle. Celle-ci sera-t-elle ou non taxée dans la mesure où ces monnaies seront converties en un autre bien?

Cet article 7.2.2. sert à qualifier un contrat, soit de vente, soit de service, soit mixte (combinant vente et service).

Contrat de vente ou de service – qualification

*Mme Anne Wuilquot* ajoute que la Fédération du notariat veut également attirer l’attention sur l’article 7.2.2., en précisant être partie du principe que la loi Breyne protégeant les consommateurs lors de l’achat d’un bien d’habitation sur plan reste à droit constant. Par ailleurs, *Mme Wuilquot* rappelle qu’un contrat de vente n’a pas les mêmes conséquences fiscales qu’un contrat de service (ex contrat d’entreprise). Ainsi, en pratique, la vente est soumise aux droits d’enregistrement (régionaux), tandis que le contrat de service relève de la TVA (fédérale).

Cet article 7.2.2. sert à qualifier un contrat, soit de vente, soit de service, soit mixte (combinant vente et service).

Concernant la rédaction de l’article, la Fédération a observé que le paragraphe 1<sup>er</sup>, qui pourrait laisser penser qu’il s’applique aux biens meubles comme immeubles, devrait être limité aux biens meubles, afin d’éviter toute confusion avec les ventes ou constructions immobilières ainsi que tout chevauchement avec le § 2 voire le § 3.

S’agissant du paragraphe 2 relatif à la vente d’un bien futur, elle a souligné le manque de clarté entre les cas de construction nouvelle (§ 2) et ceux de rénovation ou transformation (§ 3), et proposé de mieux articuler les paragraphes 2 et 3, le premier visant la vente et le second le contrat mixte. La distinction ne ressort pas suffisamment du texte de la proposition de loi même. Cela doit être clarifié. Elle a également relevé une divergence terminologique entre les versions française (“à la fois”) et néerlandaise (“en”).

Enfin, au sujet du paragraphe 3 consacré au contrat mixte combinant vente et services, la Fédération a estimé que le renvoi à l’article 5.67 pouvait prêter à confusion et a suggéré de préciser directement dans le texte ce qui relève de la vente et ce qui relève du contrat de service.

Verkoop – Ogenblik van de eigendomsoverdracht bij onroerende goederen

*Mevrouw Katrin Roggeman* vestigt de aandacht op een probleem in het kader van de overdracht van onroerend goed. In het wetsvoorstel is bepaald dat de eigendomsoverdracht zal gebeuren op het ogenblik van de wilsovereenkomst (art. 7.2.18). De spreekster wijst erop dat in de huidige praktijk bij de overdracht van een onroerend goed de eigendomsoverdracht steeds conventioneel wordt uitgesteld tot op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte. Ze betreurt dan ook dat de wetgever niet van de gelegenheid gebruikmaakt om de wetgeving aan te passen aan de praktijk. Zowel voor de verkoper als voor de koper zou het evident zijn, ter bescherming van beiden, dat de eigendomsoverdracht pas plaatsvindt op het ogenblik van de authentieke akte. Dat staat de notaris toe om alle nodige verificaties te doen, bijvoorbeeld of de verkoper überhaupt wel eigenaar is. Bovendien vermoedt mevrouw Roggeman dat het niet gemakkelijk zou zijn om vandaag een verkoper te vinden die bereid is zijn eigendom over te dragen als hij zijn geld pas vier maanden later krijgt, wanneer de akte wordt verleden.

Ook andere wetgeving zou desgevallend aangepast moeten worden. Zo bepaalt alle regionale wetgeving inzake huur dat de inkomsten van een huur pas worden overgedragen bij de overdracht van het genot, wat pas gebeurt wanneer de akte is getekend. Ook daar is er dus een tegenstrijdigheid. Daarom is Fednot er voorstander van om wettelijk vast te leggen dat de overdracht van de eigendom – zeker voor onroerende goederen – plaatsvindt bij het verlijden van de authentieke akte.

Verkoop – Verkoop van andermans goed

*Mevrouw Anne Wuilquot* gaat dieper in op de bespreking van artikel 7.2.18 betreffende de verkoop van andermans goed. Die zou geldig zijn onverminderd de vrijwaring voor uitwinning. Volgens Fednot kan die formulering misleidend zijn voor de consument. De betrachting om het nietigheidsregime op te heffen en de vrijwaring voor uitwinning te bestendigen, is terecht, maar de term “geldig” kan tot verwarring leiden. Fednot suggereert derhalve het begrip weg te laten en te verduidelijken dat de verkoop van andermans goed wordt gesanctioneerd met vrijwaring voor uitwinning.

De federatie wijst erop dat dat beginsel intact blijft, maar dat de verkoop van andermans onroerend goed moeilijkheden op zakenrechtelijk vlak meebrengt: die verkoop is enerzijds niet tegenstelbaar aan de echte

Vente – Moment du transfert de propriété en matière immobilière

*Mme Katrin Roggeman* attire l'attention sur une problématique liée au transfert de biens immobiliers. La proposition de loi prévoit que le transfert de propriété s'opérera au moment de l'accord de volonté (art. 7.2.18). L'intervenante souligne que, dans la pratique actuelle, le transfert de propriété lors d'une cession immobilière est toujours conventionnellement reporté au moment de la passation de l'acte authentique. Elle regrette donc que le législateur ne saisisse pas l'occasion d'adapter la législation à la pratique. Tant pour le vendeur que pour l'acheteur, il irait de soi, afin de protéger les deux parties, que le transfert de propriété n'ait lieu qu'au moment de l'acte authentique. Cela permettrait au notaire d'effectuer toutes les vérifications nécessaires, par exemple s'assurer que le vendeur est effectivement le propriétaire. De plus, Mme Roggeman présume qu'il ne serait guère évident aujourd'hui de trouver un vendeur disposé à transférer sa propriété alors qu'il ne recevrait le paiement qu'après quatre mois, lors de la passation de l'acte.

D'autres législations devraient également être modifiées le cas échéant. Ainsi, toutes les législations régionales en matière de bail prévoient que les revenus locatifs ne sont transférés qu'au moment du transfert de jouissance, lequel intervient uniquement lors de la signature de l'acte. Il existe donc une contradiction à cet égard également. C'est pourquoi Fednot est favorable à une disposition légale prévoyant que le transfert de propriété – en particulier pour les biens immobiliers – intervient lors de la passation de l'acte authentique.

Vente – Vente du bien d'autrui

*Mme Anne Wuilquot* en vient à l'examen de l'article 7.2.18 relatif à la vente d'un bien d'autrui, actuellement déclarée valable sans préjudice de la garantie d'éviction. Selon la Fédération des notaires, cette formulation risque d'induire le consommateur en erreur. L'intention de supprimer le régime de nullité et de confirmer la garantie d'éviction est correcte, mais le terme “valable” pourrait créer une confusion. La Fédération propose donc de le supprimer et de préciser que la vente d'un bien d'autrui est sanctionnée par la garantie d'éviction.

Elle rappelle que ce principe demeure, mais que la vente d'un immeuble appartenant à autrui soulève des difficultés en droit des biens: elle est, d'une part, inopposable au véritable propriétaire et empêche, d'autre

eigenaar en belet anderzijds de koper om een hypotheek te vestigen, aangezien die nietig is indien het om andermans goed gaat.

Aangaande de vrijwaring voor uitwinning benadrukt mevrouw Wuilquot dat die alleen kan worden ingeroepen indien de koper een stoornis ondervindt, terwijl er situaties denkbaar zijn waarin zich geen enkele daadwerkelijke stoornis voordoet, bijvoorbeeld wanneer de koper weet dat het andermans goed betreft maar er geen betwisting is door de eigenaar. Om te voorkomen dat de koper geen rechtsmiddel heeft, stelt Fednot voor de stoornis als actueel te beschouwen.

#### Dienstencontract – Intellectuele prestaties

*Mevrouw Katrin Roggeman* focust vervolgens op artikel 7.4.1 inzake het dienstencontract. In de definitie wordt geen specifiek onderscheid gemaakt tussen de materiële en intellectuele diensten. De spreekster acht het aangewezen om de bepalingen van de artikelen 7.4.12, § 1, 2°, en 7.4.20 enigszins aan te passen, omdat de huidige formulering de indruk wekt dat het hoofdzakelijk gaat om materiële goederen en niet zozeer over intellectuele prestaties. Fednot heeft een tekstvoorstel gedaan om die kwestie enigszins te verduidelijken.

#### Dienstencontract – Delegatie van handtekening

In het raam van de hervorming van Boek 7, waarin de contracten – in het bijzonder het lastgevingscontract – zijn ondergebracht bij de dienstencontracten, verduidelijkt *mevrouw Wuilquot* afrondend dat Fednot suggereert het beginsel van de delegatie van handtekening afgezwakte vorm van de lastgevingsovereenkomst te verankeren in het Burgerlijk Wetboek. Dat principe, bestaat al in het bestuursrecht.

De delegatie van handtekening laat aan de overheden immers toe om makkelijker bepaalde overeenkomsten af te sluiten en dat dit ook zou kunnen gebruikt worden in de notariële praktijk.

## 2. Gedachtewisseling

### a. Vragen en opmerkingen van de leden

*De heer Christoph D'Haese (N-VA)* dankt de sprekers. Het is belangrijk om in dialoog met de professoren een aantal heikele punten uit de wetteksten nader te bespreken en om visies uit te wisselen. Het lid bedankt de vertegenwoordigers van het notariaat voor het onderzoek naar de problematiek van betalingen met cryptomunten. Het is duidelijk dat de hindernissen om van cryptomunten een betaalmiddel te maken, gigantisch zijn. De anti-witwaswetgeving kan hierop in haar huidige vorm niet

part, l'acquéreur de constituer une hypothèque, celle-ci étant nulle sur un bien d'autrui.

Concernant la garantie d'éviction, *Mme Wuilquot* souligne qu'elle ne peut être invoquée que si l'acquéreur subit un trouble, alors qu'il peut exister des situations où aucun trouble effectif n'apparaît – par exemple lorsque l'acquéreur sait que le bien appartient à autrui, sans contestation du propriétaire. Afin d'éviter que l'acheteur reste sans recours, la Fédération propose de considérer le trouble comme actuel.

#### Contrat de service – Prestations intellectuelles

*Mme Katrin Roggeman* concentre ensuite son intervention sur l'article 7.4.1 relatif au contrat de service. La définition ne distingue pas spécifiquement les prestations matérielles des prestations intellectuelles. L'intervenante estime qu'il serait opportun d'adapter quelque peu les dispositions des articles 7.4.12, § 1<sup>er</sup>, 2°, et 7.4.20, car leur formulation actuelle donne l'impression qu'ils visent principalement les biens matériels plutôt que les prestations intellectuelles. *Fednot* a formulé une proposition de texte afin de clarifier quelque peu cette question.

#### Contrat de service – Délégation de signature

Pour conclure, *Mme Wuilquot* précise que, dans le cadre de la réforme du livre 7, où les contrats – notamment le contrat de mandat – ont été replacés sous la catégorie des contrats de services, le notariat suggère que le principe de la délégation de signature, forme allégée du contrat de mandat, soit reconnu dans le Code civil. Ce principe, existe déjà en droit administratif.

La délégation de signature permet en effet aux autorités de conclure plus aisément certains contrats et que ceci pourrait être utilisé dans la pratique notariale.

## 2. Échange de vues

### a. Questions et observations des membres

*M. Christoph D'Haese (N-VA)* remercie les intervenants. Il importe, selon lui, d'approfondir certains points sensibles des textes législatifs, de concert avec les professeurs, et d'échanger les points de vue. Le membre remercie les représentants du notariat pour leur examen de la problématique des paiements en cryptomonnaies. Il apparaît clairement que les obstacles à l'utilisation des cryptomonnaies comme moyen de paiement sont considérables. La législation anti-blanchiment ne peut

van toepassing zijn, er zijn maatregelen nodig voor de bescherming van de gebruiker of de koper en dan is er ook nog het fiscale aspect. Het lijkt de heer D'Haese aangewezen om, gelet op de vele moeilijkheden en uitdagingen, niet in deze betaalbaarheid te voorzien.

Vervolgens wil het lid stilstaan bij de opmerkingen over de tienjarige aansprakelijkheid van de Orde van Architecten en de bouwsector. Hij vraagt de vertegenwoordigers om wat meer mee te gaan in de redenering van het voorstel. Hij begrijpt dat de beroepsfederaties de aansprakelijkheid, die al zwaar is, niet nog willen verzwaren. Het is belangrijk om te benadrukken dat de termijn van 10 jaar geen maximumtermijn is, maar een minimumtermijn. Er is bovendien de mogelijkheid, en dat ligt ook in de lijn van de rechtspraak, om daarvan af te wijken. Die contractuele keuze kan worden gemaakt. Voor bepaalde specifieke goederen is een langere aansprakelijkheidsregeling of afdekking noodzakelijk. De heer D'Haese keert terug naar het voorbeeld van de kerncentrales, waarvoor de stabiliteit langer gegarandeerd moet blijven. Daarvoor moet men ook een verzekering kunnen afsluiten. De heer D'Haese gaat niet akkoord met de stelling dat dit kan leiden tot een verhoging van de premies of zelfs tot onverzekerbaarheid. Volgens hem is in dit land alles verzekerbaar, al moet er soms veel voor betaald worden. Daarin heeft de bouwsector een punt. De heer D'Haese suggereert om dit te limiteren tot heel specifieke casussen en gebruik te maken van de mogelijkheid om dat contractueel vast te leggen. Dat is ook wat het Hof van Cassatie daarover heeft gezegd in eerdere rechtspraak.

Wat de verkoop van andermans goed betreft, vindt het lid dat er terechte nuancerings zijn aangebracht.

Hij vraagt om een andere formulering te vinden voor de volgende uitdrukking: "de stoornis wordt geacht actueel te zijn". Dat is onbegrijpelijk taalgebruik. De Franse tekst is nochtans wel duidelijk. Hij rekent op de universitaire creativiteit om dat op te lossen.

Wat de delegatie van handtekening betreft, is de heer D'Haese terughoudend. Het lid houdt van het *single point of contact*: men zet zijn eigen handtekening. Men kan niet oneindig delegeren, uiteindelijk leidt dat tot tussenliggende aansprakelijkheidsdiscussies. Hij vraagt om de visie daarop meer te motiveren. Hij is terughoudend, maar bereid om te luisteren naar de verzuchtingen uit de praktijk.

s'appliquer en l'état et des mesures sont nécessaires pour protéger l'utilisateur ou l'acheteur, sans oublier l'aspect fiscal. M. D'Haese estime qu'il ne serait pas opportun de prévoir cette modalité de paiement, compte tenu du nombre important de difficultés et de défis.

Le membre souhaite ensuite revenir sur les observations relatives à la responsabilité décennale qui ont été formulées par l'Ordre des architectes et le secteur de la construction. Il invite les représentants à adhérer davantage au raisonnement qui sous-tend la proposition. Il comprend que les fédérations professionnelles ne souhaitent pas alourdir une responsabilité déjà importante. Il importe de souligner que le délai de dix ans ne constitue pas une durée maximale, mais une durée minimale. Il existe en outre la possibilité, conforme à la jurisprudence, d'y déroger contractuellement. Pour certains biens spécifiques, une couverture ou un régime de responsabilité de plus longue durée est nécessaire. M. D'Haese revient sur l'exemple des centrales nucléaires, pour lesquelles la stabilité doit être garantie sur une période plus longue. Une assurance doit pouvoir être souscrite à cet effet. M. D'Haese n'est pas d'accord avec l'affirmation selon laquelle une augmentation des primes voire une impossibilité de souscrire une assurance pourrait en découler. Selon lui, tout est assurable dans notre pays, même si cela peut parfois coûter cher. Sur ce point, le secteur de la construction a raison. M. D'Haese propose de limiter cet allongement à des cas très spécifiques et de prévoir la possibilité de trancher cette question contractuellement. C'est également ce que la Cour de cassation a indiqué dans sa jurisprudence antérieure.

En ce qui concerne la vente de la chose d'autrui, le membre juge que des nuances ont été apportées à bon escient.

L'intervenant demande de remplacer la formulation suivante dans le texte néerlandais: "*de stoornis wordt geacht actueel te zijn*". Cette formulation est incompréhensible, alors que le texte français ("le trouble est réputé actuel") est clair. Le membre compte sur la créativité universitaire pour résoudre ce problème.

En ce qui concerne la délégation de signature, M. D'Haese émet des réserves. Il aime l'idée du point de contact unique, par lequel chacun appose sa propre signature. Il n'est pas possible de déléguer indéfiniment, au risque d'entraîner des discussions sur la responsabilité. L'intervenant demande que la vision sous-jacente soit davantage motivée. Il est plutôt réticent à cet égard, mais il se dit prêt à entendre les préoccupations des praticiens.

*De heer Pierre Jadoul (MR)* is ingenomen met de volgens hem bemoedigende opmerkingen aangaande de kwalificatie van de contracten.

Wat de verjaringstermijn van tien jaar ten behoeve van de openbare orde betreft, denkt hij dat een verlenging mogelijk is, zelfs al kan die gevolgen hebben voor aannemers en architecten. In de praktijk leiden bepaalde situaties al tot een dergelijke verlenging, waardoor die dus geen revolutie zou teweegbrengen.

Hij herinnert eraan dat in de bouwsector voortaan ook aannemers een beroepsaansprakelijkheidsverzekering dienen af te sluiten en niet langer alleen architecten, die vaak een enorm grote aansprakelijkheid droegen. Hij zou willen weten welke gevolgen die uitbreiding zal hebben en herinnert eraan dat een waarborgfonds zou kunnen worden opgericht voor uitbetalingen ingeval de aansprakelijke niet verzekerd is.

De heer Jadoul verzoekt de deskundigen vervolgens om nadere toelichting bij het begrip “redelijke verwachtingen”, dat volgens hem zeer belangrijk is bij de interpretatie van de tienjarige termijn. Hoewel de tienjarige termijn misschien slechts op een handvol gevallen van toepassing is, blijft hij zeer belangrijk voor de consument.

Tot slot verwijst hij naar Boek 9 betreffende de persoonlijke zekerheden om aan te tonen dat het – veelal vage – begrip “redelijke termijn” voor veel moeilijkheden zorgt. Hij vraagt zich af of het niet mogelijk is een precieze termijn vast te stellen; volgens hem zouden met een dergelijke verduidelijking bepaalde geschillen kunnen worden voorkomen.

*De heer Steven Matheï (cd&v)* bedankt de sprekers voor hun bijdragen, de uitgebreide teksten en onderbouwde voorstellen. De bedoeling van Boek 7 is de wetgeving moderner, toegankelijker en transparanter te maken en daarin ook de rechtspraak en de doctrine te verwerken. Dat is het werk dat de experten hebben afgeleverd, maar het lid begrijpt bepaalde bekommernissen, zoals de vrees voor een verlenging van de tienjarige aansprakelijkheidstermijn. Er worden juridische maar ook praktische problemen aangehaald. Hij vindt het zeker nuttig om daarmee aan de slag te gaan en terug te koppelen naar de experten. Wel waarschuwt hij ervoor dat er altijd een spanningsveld zal zijn tussen enerzijds de noodzaak om de begrippen en artikelen abstract genoeg te formuleren opdat ze de tijd kunnen doorstaan – zoals de huidige teksten de tijd al 200 jaar doorstaan – en anderzijds de vraag naar duidelijkheid en zekerheid.

*De heer Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen)* wenst de sprekers te bedanken voor hun heldere en

*M. Pierre Jadoul (MR)* se félicite des observations formulées sur la qualification du contrat, qu’il juge encourageantes.

Concernant le délai de prescription de dix ans à caractère d’ordre public, il estime qu’un allongement est possible, même s’il peut entraîner des conséquences pour les entrepreneurs et les architectes. Dans les faits, certaines situations aboutissent déjà à un tel prolongement, de sorte qu’il ne s’agirait pas d’une révolution.

Pour la construction immobilière, il rappelle que l’obligation d’assurance s’applique désormais aussi aux entrepreneurs, alors qu’elle ne concernait autrefois que les architectes, souvent entraînés dans des responsabilités excessives. Il souhaite connaître l’impact de cette extension et rappelle la création d’un fonds de garantie en cas de défaut d’assurance.

M. Jadoul invite ensuite les experts à revenir sur la notion d’attente raisonnable, qu’il juge déterminante dans l’appréciation du délai de dix ans. Si ce délai vise des cas rares, il demeure essentiel pour les consommateurs.

Enfin, évoquant le livre 9 relatif aux sûretés personnelles, il relève que la notion de délai raisonnable, souvent floue, est source de difficultés. Il s’interroge sur la possibilité de fixer un délai précis, estimant qu’une telle clarification pourrait prévenir certains litiges.

*M. Steven Matheï (cd&v)* remercie les orateurs pour leurs contributions, les textes détaillés et les propositions étayées. Le livre 7 a pour but de rendre la législation plus moderne, plus accessible et plus transparente, tout en y intégrant la jurisprudence et la doctrine. C’est le travail qu’ont réalisé les experts, mais le membre comprend certaines inquiétudes, telles que la crainte d’un allongement du délai de la responsabilité décennale. Des problèmes ont été soulevés, tant sur le plan juridique que pratique. L’intervenant juge qu’il serait certainement utile de se pencher sur ces problèmes et d’en faire rapport aux experts. Il prévient toutefois qu’il y aura toujours des tensions entre, d’une part, la nécessité que les notions et les articles soient formulés d’une manière suffisamment abstraite pour résister à l’épreuve du temps – à l’instar des textes actuels qui ont déjà traversé deux siècles – et, d’autre part, le besoin de clarté et de sécurité.

*M. Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen)* souhaite remercier les orateurs pour leurs analyses limpides et

waardevolle analyses. Hij merkt dat een aantal zaken steeds terugkomen.

*De heer Ismaël Nuino (Les Engagés)* wijst erop dat in het regeerakkoord staat dat *gold-plating* (het al te strikt nakomen van de Europese verplichtingen) moet worden voorkomen, teneinde het voor bedrijven en consumenten gemakkelijker te maken.

Volgens hem kan de verlenging van de conformiteitswaarborg van twee naar tien jaar niet als *gold-plating* worden beschouwd: het huidige systeem, dat gebaseerd is op het naast elkaar bestaan van een wettelijke garantie en een regeling voor verborgen gebreken, is immers noch met het Verdrag van Wenen, noch met de Europese richtlijnen in overeenstemming. Het is de bedoeling het Belgische recht op de internationale normen te enten en de regeling te vereenvoudigen.

Hij geeft echter toe dat de consument ervan uit zou kunnen gaan dat hij op een waarborg van in totaal tien jaar recht heeft; daarover zal duidelijkheid moeten worden verschaft. Wat de verzekeringen betreft, vindt hij dat de regeling inzake verborgen gebreken nu al onzekerder is, wegens het ontbreken van een tijdslimiet.

Naar zijn mening zorgt de hervorming voor meer duidelijkheid: de aansprakelijkheid van de oorspronkelijke verkoper verkleint en tegelijk worden de rechten van de consument beter onderbouwd. De hervorming heeft vooral een pedagogische insteek en houdt dus geen verstrenging van de huidige regels in.

Wat de tienjarige waarborg jaar betreft, vindt de heer Nuino de bijkomende contractuele verhaaltermijn van twee jaar een goede zaak; wel wil hij weten of de deskundigen alternatieven kunnen aandragen. Hij had ook graag meer toelichting gekregen over de verlenging van de aansprakelijkheid waarover de architecten het hadden.

Wat tweedehandsgoederen betreft, vraagt hij zich af of de verkorte waarborgtermijn van één jaar tussen professionals in stand moet worden gehouden.

Ten slotte stelt hij voor de definitie van het begrip "conformiteit" te verruimen, zodat het duurzaam kan worden verankerd en flexibel kan worden geïnterpreteerd; hij is tevens geïnteresseerd in de mening van de deskundigen over de delegatie van handtekening.

Met betrekking tot de verkoop van andermans goed kan hij ermee akkoord gaan dat de tekst in die zin wordt geherformuleerd dat de vrijwaring voor uitwinning en het vermoeden van het bestaan van een actuele stoornis erin worden opgenomen.

précieuses. Il relève que plusieurs éléments reviennent sans cesse.

*M. Ismaël Nuino (Les Engagés)* rappelle que l'accord de gouvernement prévoit l'absence de *gold plating*, c'est-à-dire le strict respect des obligations européennes, afin de simplifier la vie des entreprises et des consommateurs.

Selon lui, l'extension de la garantie de conformité de deux à dix ans ne constitue pas un *gold plating*: le système actuel, fondé sur la coexistence d'une garantie légale et d'un régime de vices cachés, n'est conforme ni à la Convention de Vienne ni aux directives européennes. L'objectif est d'aligner le droit belge sur les standards internationaux et de simplifier le régime.

Il reconnaît toutefois que les consommateurs pourraient croire à une garantie totale de dix ans, ce qu'il faudra expliquer clairement. Quant aux assurances, il estime que la situation est déjà plus incertaine sous le régime des vices cachés, sans limitation de durée.

Pour lui, la réforme améliore la clarté: elle réduit la responsabilité du vendeur initial tout en encadrant mieux les droits du consommateur. Il s'agit avant tout d'un exercice de pédagogie, non d'un durcissement.

S'agissant de la garantie décennale, il juge positif le délai contractuel supplémentaire de deux ans pour activer le recours, tout en sollicitant l'avis des experts sur d'éventuelles alternatives. Il souhaite aussi des éclaircissements sur l'allongement des responsabilités évoqué par les architectes.

Concernant les biens de seconde main, il interroge sur le maintien du délai réduit d'un an applicable entre professionnels.

Il suggère enfin d'élargir la définition de la conformité, afin d'assurer sa pérennité et sa flexibilité d'interprétation, et demande l'avis des experts sur la délégation de signature.

En matière de vente d'un bien d'autrui, il partage l'idée de reformuler le texte pour y intégrer la garantie d'éviction et la présomption de trouble actuel.

*b. Antwoorden van de genodigden en replieken*

*De heer Paul-Alain Foriers* gaat eerst in op de kwalificatie en de kwestie van artikel 7.2.2. De commissie beraadt er zich over.

Een ander vraagstuk is dat van de verkoop van andermans goed, waarvoor hij de tekst aangepast zou willen zien: de zinsnede waarin staat dat de verkoop geldig is zou eruit moeten, en tegelijk zou moeten worden bepaald dat die verkoop geen aanleiding geeft tot nietigheid, en worden voorzien in een vermoeden van actuele stoornis om een rechtsvordering op grond van de waarborg mogelijk te maken, zoals vandaag bij een vordering tot nietigverklaring.

Aangaande het tijdstip van eigendomsoverdracht bij onroerende koop herinnert hij eraan dat een eerste ontwerp erin voorzag dat de overdracht, behoudens andersluidend beding, plaatsvindt op het moment van de authentieke akte, conform de praktijk. Die bepaling is geschrapt omdat zij vooral betrekking had op de risico's. Nu die risico's voortaan kunnen worden overgedragen op het moment van de levering, is een specifieke regel voor onroerende koop overbodig geworden. Het Hof van Cassatie heeft dan ook geoordeeld dat eigendomsoverdracht een meer algemene strekking heeft en ook aan de orde kan zijn voor andere overeenkomsten, waardoor het veeleer zou kunnen thuishoren in Boek 3 dan in Boek 7 – deze kwestie is evenwel nog niet beslecht.

Wat de cryptomunten betreft, erkent hij dat er grote uitdagingen zijn (witwaspraktijken, consumentenbescherming) maar is hij van mening dat het Burgerlijk Wetboek niet het gepaste raamwerk biedt om die aan te gaan.

Als reactie op de opmerkingen van de vertegenwoordiger van de architecten herinnert hij eraan dat de aansprakelijkheid van architecten en aannemers weliswaar kan samenlopen, maar dat elk van hen aansprakelijk blijft voor zijn eigen rol. De aannemer is verplicht het te melden wanneer een plan onmiskenbaar fouten bevat, en de architect is weliswaar niet verplicht permanent aanwezig te zijn, maar is verplicht tot toezicht. Door een afzonderlijke fout of een duidelijke tekortkoming in dat toezicht kan hij aansprakelijk worden gesteld. Hij herinnert er echter aan dat in het verleden soms ten onrechte de fout van de aannemer bij de architect werd gelegd, met name in geval van faillissement, wat een misstand is.

Ten slotte benadrukt hij met betrekking tot de delegatie van handtekening dat het gebruikelijke onderscheid in het bestuursrecht tussen een delegatie van handtekening en een bevoegdheidsoverdracht niet kan worden overgenomen in het privaatrecht: degene die tekent, treedt

*b. Réponses des invités et répliques*

*M. Paul-Alain Foriers* revient d'abord sur la qualification et la question de l'article 7.2.2. La commission y réfléchit.

Une autre question est celle de la vente de la chose d'autrui où il souhaiterait aménager le texte en supprimant le bout de phrase que la vente de la chose d'autrui est valable, mais en disant que cette vente ne donne pas lieu à nullité et en prévoyant une présomption d'actualité du trouble pour permettre l'introduction d'une action fondée sur la garantie, comme on le fait aujourd'hui via une action en nullité.

Concernant le moment du transfert de propriété immobilière, il rappelle qu'un projet initial prévoyait son transfert au moment de l'acte authentique, sauf convention contraire, en cohérence avec la pratique. Cette disposition a été retirée car elle visait surtout la question des risques. Or, ceux-ci peuvent désormais être transférés au moment de la délivrance, rendant inutile une règle spécifique à la vente immobilière. La Cour de Cassation a ainsi estimé que le transfert de propriété relève d'une question plus générale, pouvant concerner d'autres contrats, et qui pourrait dès lors trouver sa place dans le livre 3 plutôt que dans le livre 7 – une question encore ouverte.

S'agissant des cryptomonnaies, il reconnaît l'importance des enjeux (blanchiment, protection du consommateur) mais estime que le Code civil n'est pas le cadre approprié pour y répondre.

Réagissant ensuite aux propos de la représentante des architectes, il rappelle que, si architecte et entrepreneur peuvent avoir des responsabilités concurrentes, chacun reste responsable de son propre rôle: l'entrepreneur doit signaler des plans manifestement erronés, et l'architecte, même s'il n'est pas tenu d'être présent en permanence, a une obligation de surveillance. Une faute distincte ou une carence caractérisée dans cette surveillance peut engager sa responsabilité, mais il rappelle qu'on a parfois, par le passé, indûment fait peser la faute de l'entrepreneur sur l'architecte, notamment en cas de faillite, ce qui constitue une dérive.

Enfin, à propos de la délégation de signature, il souligne que la distinction classique du droit administratif entre délégation de signature et de pouvoir ne se transpose pas au droit privé: celui qui signe agit en réalité comme mandataire limité, sans pouvoir remettre en cause l'acte.

in werkelijkheid op als een beperkte gevolmachtigde, zonder dat hij de akte in twijfel kan trekken. Hij acht het dan ook niet nodig die kwestie te regelen via Boek 7.

Tot besluit meent hij dat de conformiteit vooral een kwestie van perceptie is en niet zozeer met de tekst zelf te maken heeft.

*De heer Bernard Tilleman* gaat dieper in op het voorstel van Fednot om de eigendomsoverdracht uit te stellen. De bedoeling was het probleem van het risico te regelen op de geëigende plaats in het Burgerlijk Wetboek, namelijk Boek 5. Dat is ondertussen gebeurd. Het feit dat vandaag alle akten een uitstel van eigendomsoverdracht bevatten, heeft te maken met het uitstel van risico. Als Boek 7 zou worden goedgekeurd, ontstaat echter een andere situatie.

Daarenboven wijzen experts inzake goederenrecht erop dat een mogelijke wijziging van de eigendomsoverdracht bij de verkoop van een onroerend goed coherent moet zijn voor alle translatieve overeenkomsten, bijvoorbeeld ook voor de inbreng van een onroerend goed in het kader van een vennootschap of voor een dading, die in bepaalde gevallen translatief kan zijn. Zoiets moet volgens professor Tilleman geregeld worden in Boek 3. Daarnaast moet het in samenhang worden gezien met de voorbereiding van Boek 9, waarin de voorrechten en hypotheeken worden geregeld. De spreker verwijst naar de toelichting van professor Sagaert, die heeft verduidelijkt dat het voorrecht van de onbetaalde verkoper vandaag uitgaat van de hypothese dat de eigendom is overgegaan. Als men de eigendomsoverdracht zou uitstellen tot het verlijden van de authentieke akte, zou dus ook het voorrechtensysteem moeten worden herbekeken. Men kan die bepaling dus niet afzonderlijk aanpassen.

Professor Tilleman dankt de mensen van het notariaat voor de constructieve dialoog, die tot heel wat nuttige wijzigingen heeft geleid. Voor de spreker is de hamvraag wat men in feite wil oplossen met het nieuwe systeem. Hij verwijst naar een reportage op de VRT, waarbij een asbestprobleem ten onrechte in de schoenen van de notaris werd geschoven. Er zijn heel wat informatieverplichtingen, zoals een asbestattest, maar in de praktijk moeten de partijen op één verkoopdag tekenen zonder dat die informatieverplichtingen voorhanden zijn. In theorie is die informatie verplicht op straffe van nietigheid, maar de consument roept dat niet in.

Wat zou dan wel een goed systeem zijn? Het notariaat pleit voor een eigendomsoverdracht op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte, zodat de notaris de tijd heeft om de nodige controles te doen.

Il juge donc inutile de réglementer cette question dans le cadre du livre 7.

Il estime, pour conclure, que la question de la conformité relève avant tout d'une perception plus que d'un problème de texte.

*M. Bernard Tilleman* aborde plus en détail la proposition de Fednot visant à reporter le transfert de propriété. Le but était de régler la question du transfert des risques à l'endroit approprié dans le Code civil, à savoir dans le livre 5. C'est désormais chose faite. Le fait que tous les actes prévoient actuellement un report du transfert de propriété est lié au report du transfert des risques. La situation serait différente si le livre 7 était adopté.

En outre, des experts en droit des biens soulignent qu'une modification éventuelle du transfert de propriété lors de la vente d'un bien immobilier doit s'appliquer de manière conséquente à tous les contrats translatifs, par exemple aussi à l'apport d'un bien immobilier dans le cadre d'une société ou à la transaction, qui peut aussi revêtir un caractère translatif dans certains cas. Selon le professeur Tilleman, ces aspects doivent être réglés dans le livre 3. Par ailleurs, il faut aussi considérer cette question en fonction de la préparation du livre 9, qui traite des privilèges et des hypothèques. L'orateur renvoie à l'exposé du professeur Sagaert, qui a expliqué que le privilège du vendeur impayé se fonde actuellement sur le présupposé que la propriété a été transférée. Dès lors, si le transfert de propriété était reporté jusqu'à la passation de l'acte authentique, il faudrait aussi revoir le système en matière de privilèges. Cette disposition ne peut donc pas être modifiée de manière isolée.

Le professeur Tilleman remercie le notariat pour l'échange constructif, qui a permis d'apporter de nombreuses modifications utiles. Selon lui, la véritable question est de savoir quel problème le nouveau système cherche réellement à résoudre. Il fait référence à un reportage de la VRT évoquant un cas dans lequel un problème d'amiante avait été, à tort, imputé au notaire. Il existe certes de nombreuses obligations d'information, comme celles relatives au certificat amiante, mais les parties sont souvent contraintes de signer le contrat de vente en une seule journée, sans que ces obligations soient respectées. En théorie, ces informations devraient être fournies à peine de nullité, mais les consommateurs n'invoquent pas cette nullité.

Quel système faudrait-il dès lors mettre en place? Le notariat suggère de faire coïncider le transfert de propriété avec la passation de l'acte authentique, afin de laisser au notaire le temps de procéder aux contrôles

In de praktijk gaat de notaris de attesten die er op het ogenblik van het compromis nog niet waren, dan alsnog verzamelen. Professor Tilleman is echter van mening dat de totstandkoming van de koop onmogelijk zou moeten zijn zolang die attesten er niet zijn. Dan krijgt men een ander, veel zwaarder systeem, met een plechtig contract. Maar zelfs dat zou niet volstaan: men zou reeds de aankoopoptie plechtig moeten maken en een aanbod zonder deze informatie zou niet tot stand mogen komen.

De spreker meent dat er een oplossing mogelijk is voor deze kwestie, maar die ligt niet in federale handen, aangezien de informatieverplichtingen regionaal verspreid zijn. In Vlaanderen is een woningpas in ontwikkeling. De informatie die verplicht aan de koper moet worden meegedeeld, zou dan eerst moeten worden opgeladen op de woningpas. Daarna kan men een bod doen, en het bod kan ook pas worden aanvaard wanneer de attesten effectief zijn gekoppeld aan de woningpas. Zo kan men het probleem werkelijk oplossen. Een uitstel van de eigendomsoverdracht volstaat daarvoor niet, want zelfs bij zo'n uitstel kan de notaris er niets aan doen dat het asbestattest niet beschikbaar was. Eigenlijk mag er geen koop tot stand komen. Daarom, zo besluit professor Tilleman, moet het probleem op een andere manier worden opgelost. Ten slotte kan een uitstel van de overdracht tot de authentieke akte ook implicaties hebben op andere regionale wetgeving.

#### Garantietermijn

Professor Tilleman wenst vervolgens mevrouw Gama gerust te stellen: in de amendementen bij het wetsvoorstel werd rekening gehouden met Richtlijn 2024/1799 betreffende de reparatie van goederen. In het systeem van de richtlijn staat dat wanneer er een herstel gebeurt binnen de eerste twee jaar, de garantietermijn nog met een jaar moet worden uitgebreid. Als de garantietermijn al tien jaar bedraagt, moet die niet worden uitgebreid.

De spreker betwist dat een verlenging van de garantietermijn tot tien jaar strijdig zou zijn met het regeerakkoord. Hij wijst erop dat de garantietermijn van twee jaar enkel betekende dat er binnen die twee jaar een vermoeden van anterioriteit is, en daaraan wordt helemaal niets gewijzigd.

Een waarborgtermijn van tien jaar impliceert ook helemaal niet dat alle producten een levensduur moeten hebben van tien jaar. Die waarborgtermijn legt enkel een bovengrens vast, die vandaag niet bestaat. Zonder die bovengrens zouden naar geldig recht alle producten eeuwigdurend zijn, want dan zou alleen de regel overblijven dat men binnen een korte termijn na de ontdekking van

nécessaires. En pratique, le notaire rassemblera alors les attestations qui n'étaient pas encore disponibles au moment du compromis. Cependant, l'orateur estime qu'en réalité, aucune vente ne devrait pouvoir être formée tant que ces attestations font défaut. Il faudrait alors instaurer un autre système, beaucoup plus contraignant, fondé sur un contrat solennel. Mais cela ne suffirait pas: l'option d'achat devrait, elle aussi, être rendue solennelle, et aucune offre ne devrait pouvoir être valable sans ces informations.

L'orateur considère qu'il est possible de résoudre cette question, mais que cela n'est pas du ressort de l'autorité fédérale, car les obligations d'information relèvent des Régions. En Flandre, un "woningpas" (passeport habitation) est en cours de développement: les informations qui doivent obligatoirement être communiquées à l'acheteur devront d'abord y être chargées. Ce n'est qu'ensuite qu'une offre pourra être faite, et celle-ci ne pourra être acceptée que si les attestations requises sont effectivement chargées sur le "woningpas". Il s'agit d'une façon efficace de résoudre le problème. Un report du transfert de propriété jusqu'à la passation de l'acte authentique ne suffirait pas. En effet, même en cas de report, le notaire n'y sera pour rien si le certificat amiante n'est pas disponible. En réalité, la vente ne peut pas être formée. C'est pourquoi le professeur Tilleman conclut que le problème doit être traité différemment. Par ailleurs, un tel report pourrait avoir des conséquences sur d'autres législations régionales.

#### Délai de garantie

Le professeur Tilleman souhaite ensuite rassurer Mme Gama: les amendements à la proposition de loi prennent en considération la directive 2024/1799 relative à la réparation des biens. Selon le système prévu par la directive, lorsqu'une réparation est effectuée au cours des deux premières années, le délai de garantie doit être prolongé d'une année. Si le délai de garantie est déjà de dix ans, aucune prolongation n'est nécessaire.

L'orateur conteste que l'extension du délai de garantie à dix ans soit contraire à l'accord de gouvernement. Il souligne que la garantie de deux ans signifiait uniquement qu'il existait, pendant ces deux années, une présomption d'antériorité – et rien n'est modifié à ce sujet.

Un délai de garantie de dix ans n'implique en aucun cas que tous les produits doivent avoir une durée de vie de dix ans. Il s'agit simplement d'un plafond, qui était inexistant jusqu'à présent. Sans ce plafond, selon le droit en vigueur, tous les produits seraient théoriquement considérés comme éternels, car seule subsisterait la règle imposant d'agir en justice dans un court délai

een conformiteitsgebrek een vordering moet doen. De waarborgtermijn is de maximumtermijn waarbinnen de non-conformiteit mag opduiken. Bij een normale slijtage van een product is er geen conformiteitsgebrek. Een twee jaar oude schoen is versleten. Daarvoor kan men dus ook geen vorderingen instellen gedurende tien jaar. De spreker verduidelijkt dat er alleen sprake is van een conformiteitsgebrek bij abnormale slijtage. Hij illustreert dat met een voorbeeld uit de rechtspraak: indien een niet-oplaadbare batterij plat is na twee weken, kan de consument zich niet beklagen, aangezien dat overeenkomt met de normale slijtage. De garantietermijn van tien jaar verandert daar niets aan. Dat wordt in de wet uitgedrukt met de term “rechtmatige verwachtingen”. Professor Tilleman stipt daarbij aan dat het helemaal niet gaat om subjectieve, uiterst persoonlijke verwachtingen, maar om geobjectiveerde rechtmatige verwachtingen.

De spreker deelt de mening van mevrouw Gama dat geen verkeerde percepties mogen worden gecreëerd bij consumenten. Vandaag veronderstelt de consument echter dat de garantietermijn na twee jaar voorbij is, wat helemaal niet waar is. Na twee jaar kan de consument nog steeds de verborgen gebreken invoeren. Aanvankelijk dachten de experts eraan om te werken met een periode van twee jaar en een volgende periode van acht jaar. Ze zijn daarop teruggekomen omdat het uiteindelijk gaat om dezelfde rechtsmiddelen. Professor Tilleman wil echter enigszins tegemoetkomen aan de geuite bezorgdheid. Misschien moet in de wetgeving worden ingeschreven dat gedurende de eerste twee jaar een anterioriteitstermijn geldt, met een vermoeden dat het gebrek al bij de levering bestond. Na twee jaar moet de consument dat zelf aantonen. Zo krijgt men drie termijnen die voor de consument van belang zijn: de anterioriteitstermijn, de kennisgevingstermijn en de waarborgtermijn. Dan weet de consument dat hij er belang bij heeft om de verkoper binnen de twee jaar kennis te geven van een gebrek.

Professor Tilleman beaamt dat het na vijf jaar bijzonder moeilijk wordt om de anterioriteit te bewijzen, maar het is ook niet de bedoeling dat het gemakkelijk zou worden. Alleen in zeer zeldzame gevallen kan het van belang zijn. De spreker denkt bijvoorbeeld aan een uurwerk, dat volgens reclamefilmpjes generaties lang moet meegaan.

Wat het verhaalrecht betreft, stelt de professor voor om de huidige richtlijnen van de FOD Economie om te zetten naar een koninklijk besluit, zonder de leesbaarheid van de tekst aan te tasten.

après la découverte d'un défaut de conformité. Le délai de garantie définit donc la période maximale durant laquelle un défaut de conformité peut être invoqué. De plus, en cas d'usure normale d'un produit, il n'est pas question de défaut de conformité. Ainsi, une paire de chaussures est usée après deux ans et la possibilité d'introduire une action pendant un délai de dix ans ne s'applique pas en l'espèce. L'orateur précise par ailleurs que le défaut de conformité ne concerne que l'usure anormale. Il illustre ce point par un exemple tiré de la jurisprudence: si une batterie non rechargeable est déchargée au bout de deux semaines, le consommateur ne peut pas s'en plaindre, puisque cela relève d'une usure normale. Le délai de garantie de dix ans ne change rien à cette situation. Cette notion est exprimée dans la loi par le terme “attentes légitimes”. Le professeur Tilleman précise à cet égard qu'il ne s'agit nullement d'attentes subjectives ou extrêmement personnelles, mais bien d'attentes objectivement légitimes.

L'orateur partage l'avis de Mme Gama selon lequel il faut éviter de créer de fausses perceptions chez les consommateurs. Il constate toutefois qu'aujourd'hui, le consommateur part du principe que le délai de garantie expire après deux ans. Or, ce n'est absolument pas le cas. Le consommateur peut toujours invoquer les vices cachés après l'écoulement de ce délai de deux ans. Initialement, les experts avaient envisagé de prévoir une période de deux ans suivie d'une période de huit ans, mais ils y ont renoncé, parce qu'il s'agit en réalité des mêmes recours. Le professeur Tilleman souhaite néanmoins rencontrer en partie les préoccupations exprimées. On pourrait envisager d'inscrire dans la législation qu'un délai d'antériorité s'applique pendant les deux premières années, période au cours de laquelle on présume que le défaut existait déjà au moment de la délivrance. Au-delà de ce délai, le consommateur devra lui-même prouver cette antériorité. Il y aura donc trois délais importants pour le consommateur: le délai d'antériorité, le délai de notification et le délai de garantie. Le consommateur saura ainsi qu'il est dans son intérêt de signaler tout défaut au vendeur dans les deux ans.

Le professeur Tilleman reconnaît qu'après cinq ans, il sera très difficile de prouver l'antériorité, mais il souligne que le but n'est pas de faciliter cette démarche. Seuls quelques cas très rares seront concernés. L'orateur cite notamment l'exemple des montres qui doivent, d'après les publicités, pouvoir se transmettre sur plusieurs générations.

En ce qui concerne le droit de recours, le professeur propose d'intégrer les directives actuelles du SPF Économie dans un arrêté royal, sans nuire à la lisibilité du texte.

## Architecten

Professor Tilleman herinnert zich dat vanuit de beoepsgroep al vroeg de vraag werd geopperd om het probleem van de aansprakelijkheid *in solidum* op te lossen. De commissie heeft er echter voor geopteerd om bij het begin van haar werkzaamheden geen belangengroepen uit te nodigen omdat ze wist dat er nog een publieke consultatie zou volgen. Dat betekent echter gezinszins dat de professor geen begrip zou hebben voor de bekommernissen van de architecten. De spreker licht vervolgens toe dat de *in solidum*-aansprakelijkheid is geregeld in Boek 5 en de buitencontractuele aansprakelijkheid in Boek 6, zaken waarvoor deze commissie niet bevoegd is. Professor Tilleman heeft kritiek gehoord op het open karakter van de normen in Boek 7, maar open normen kunnen volgens hem een persoon ook beschermen, als men goede rechtens heeft. Hij zou bijgevolg graag vernemen van de vertegenwoordigster van de Orde van Architecten welke specifieke bepaling uit Boek 7 volgens haar de aansprakelijkheid vergroot.

## Redelijke verwachtingen

Ten aanzien van de vertegenwoordiger van Embuild verduidelijkt de heer Tilleman dat redelijke verwachtingen wel degelijk objectief zijn. De professor citeert uit het ontwerp van professor Philippe Stoffel-Munck: *“Le point central de la réforme proposée au sujet de la garantie des vices est l’abandon de la distinction entre défauts de conformité et vices cachés au regard, d’une part, des problèmes conceptuels et procéduraux disproportionnés qu’elle engendre par rapport aux enjeux et, d’autre part, de l’anachronisme du régime de la garantie des vices cachés.”*

Het verhaalrecht wordt geregeld via kwalitatief recht. Professor Tilleman citeert tevens uit een nota van de FOD Economie, die niet werd betrokken bij de werkzaamheden: *“De dienst Verzekeringen van de FOD Economie is van oordeel dat de invoering van Boek 7 “Bijzondere contracten” geen grote impact zal hebben op de huidige verzekeringscontracten. De vernieuwingen die het wetsvoorstel met zich mee wenst te brengen, zijn voornamelijk vormelijk van aard of trachten de bestaande rechtspraak en rechtsleer te codificeren.”*

## Aansprakelijkheidstermijn

De professor erkent evenwel dat er mogelijk een uitbreiding is van de aansprakelijkheid op het gebied van de lichte verborgen gebreken. Het gaat echter om bepalingen van aanvullend recht, waar men contractueel van kan afwijken.

## Architectes

Le professeur Tilleman se souvient que cette catégorie professionnelle a réclamé très tôt la résolution du problème de la responsabilité *in solidum*. Il précise toutefois que la commission a choisi de ne pas inviter de groupes d’intérêts au début de ses travaux, car elle savait qu’une consultation publique serait organisée par la suite. Cela ne signifie pas pour autant que le professeur ne comprend pas les inquiétudes exprimées par les architectes. L’orateur explique ensuite que la responsabilité *in solidum* est régie par le livre 5 et la responsabilité extracontractuelle, par le livre 6, ce qui les place en dehors de la compétence de cette commission. Le professeur Tilleman a entendu les critiques émises à l’encontre du caractère ouvert des normes visées au livre 7, mais il estime que des normes ouvertes peuvent également protéger une personne lorsqu’elles sont appliquées par des juges compétents. Par conséquent, il demande à la représentante de l’Ordre des architectes de préciser quelle est, selon elle, la disposition du livre 7 qui alourdirait la responsabilité.

## Attentes raisonnables

S’adressant au représentant d’Embuild, M. Tilleman précise que les attentes raisonnables sont bel et bien objectives. Le professeur cite un passage du projet du professeur Philippe Stoffel-Munck: *“Le point central de la réforme proposée au sujet de la garantie des vices est l’abandon de la distinction entre défauts de conformité et vices cachés au regard, d’une part, des problèmes conceptuels et procéduraux disproportionnés qu’elle engendre par rapport aux enjeux et, d’autre part, de l’anachronisme du régime de la garantie des vices cachés.”*

Le droit de recours est régi par les dispositions relatives aux droits qualitatifs. Le professeur Tilleman cite en outre un passage d’une note du SPF Économie, qui n’a pas été associé aux travaux: *“Le service Assurances du SPF Économie estime que l’introduction du livre 7 “Les contrats spéciaux” n’aura pas d’impact majeur sur les contrats d’assurance actuels. Les nouveautés que la proposition de loi vise à instaurer sont essentiellement formelles ou tendent à codifier la jurisprudence et la doctrine existantes” (traduction).*

## Délai de responsabilité

Le professeur reconnaît toutefois qu’il y aura éventuellement un élargissement de la responsabilité portant sur les vices cachés légers. Cependant, il s’agit en l’espèce de dispositions de droit supplétif, auxquelles il est possible de déroger contractuellement.

Professor Tilleman is zich er ook van bewust dat de schorsing van de verjaring kan leiden tot een onredelijke verlenging van de aansprakelijkheid. In Nederland bestaat daarvoor een veel beter systeem, met een verlenging van de aansprakelijkheid in plaats van een schorsing. De spreker verwijst daarvoor naar de commissie die bezig is met de voorbereidingen van Boek 10. Daarin zal worden voorgesteld om bij een schorsing van de verjaring op het einde van de termijn nog 6 maanden extra toe te voegen, zodat men nooit 13 jaar aansprakelijk zal zijn wanneer men bijvoorbeeld 3 jaar heeft onderhandeld. Die materie kan niet in Boek 7 worden opgenomen omdat ze algemeen geregeld moet worden voor alle verjaringstermijnen, los van een specifiek bijzonder contract.

Professor Tilleman is er, gelet op de grote variëteit aan goederen en diensten, geen voorstander van om de redelijke termijn concreet vast te leggen. Die termijn kan korter of langer zijn afhankelijk van de aard van de dienst.

*De heer Pieter Brulez* wil vooreerst ingaan op de bezorgdheid van architecten dat zij moeten instaan voor de fouten van anderen. De spreker is het daarmee niet volledig eens. Het systeem van aansprakelijkheid *in solidum* houdt in dat er fouten zijn van twee afzonderlijke personen, en dat de schade zich niet zou hebben voorgedaan als men de fout van een van die twee wegdenkt. De architect zal dus nooit zomaar aansprakelijk zijn voor de fouten van een uitvoerend aannemer. Er moet altijd een eigen fout van de architect worden aange-toond. De aansprakelijkheid *in solidum* is een principe van verbintenissen- en contractenrecht, en er is geen enkele objectieve reden waarom men dat principe zou uitsluiten in de verhouding tussen een aannemer en een architect maar niet in andere verhoudingen. Als men dat wel zou doen, vreest de spreker dat men binnen de kortste keren in aanvaring komt met het Grondwettelijk Hof wegens discriminatie.

#### Verlenging van de aansprakelijkheid

De heer Brulez wil beklemtonen dat een verlenging van de aansprakelijkheidstermijn tot 13 jaar in de praktijk slechts in zeer uitzonderlijke omstandigheden zal voorkomen. Het gaat over de specifieke hypothese waarin een opdrachtgever een gebrek pas in het negende jaar ontdekt. Er is dus zeker geen standaardtermijn van 13 jaar. Bovendien zal het in de praktijk uitermate moeilijk zijn om bij een gebrek dat opduikt in het negende jaar, de anterioriteit nog te bewijzen. Aan dat principe wordt immers geen afbreuk gedaan: als de opdrachtgever

Le professeur Tilleman est également conscient que la suspension de la prescription risque de conduire à une prolongation déraisonnable de la responsabilité. À cet égard, les Pays-Bas appliquent un bien meilleur système, qui implique une prolongation de la responsabilité en lieu et place d'une suspension. L'orateur renvoie en l'espèce à la commission qui travaille actuellement à la préparation du livre 10. Dans ce cadre, il sera proposé, dans le cas d'une suspension de la prescription intervenant à la fin du délai, d'ajouter un délai de six mois, de façon à ce que personne ne puisse être responsable pendant treize ans, par exemple, si les négociations en ont duré trois. Cette matière ne peut pas être réglée dans le livre 7, car elle doit l'être pour tous les délais de prescription et non pas pour un contrat spécial spécifique.

Compte tenu de la grande variété de biens et de services susceptibles d'être concernés, le professeur Tilleman n'est pas favorable à l'introduction d'une définition précise du délai raisonnable. Ce délai peut être plus ou moins long selon la nature du service.

*M. Pieter Brulez* souhaite tout d'abord évoquer l'inquiétude des architectes. Ceux-ci craignent de devoir porter la responsabilité des fautes commises par autrui. L'orateur n'est pas entièrement d'accord avec cette façon de voir. Le système de la responsabilité *in solidum* implique que deux personnes différentes ont commis des fautes et que le dommage ne se serait pas produit si l'une de ces personnes n'avait pas commis la faute qui lui est reprochée. Il n'est donc pas question que l'architecte assume automatiquement la responsabilité des fautes commises par l'entrepreneur chargé du chantier. Une faute doit toujours être démontrée dans son chef. La responsabilité *in solidum* est un principe de droit des obligations et de droit des contrats et il n'y a aucune raison objective d'exclure ce principe de la relation qui lie un entrepreneur à un architecte alors qu'il n'est pas exclu des autres relations. L'orateur craint que, si l'on tente malgré tout de procéder de la sorte, cette exclusion soit rapidement portée devant la Cour constitutionnelle pour discrimination.

#### Extension du délai de responsabilité

M. Brulez souligne qu'une extension du délai de responsabilité à treize ans ne surviendra dans la pratique que de manière tout à fait exceptionnelle, c'est-à-dire dans la situation spécifique où le client ne découvre un défaut que dans la neuvième année. Il ne s'agit donc pas d'introduire un délai standard de treize ans. En outre, il sera dans la pratique particulièrement ardu de prouver l'antériorité lorsqu'un vice est découvert dans la neuvième année. En effet, le principe reste valable: si le client découvre encore un vice dans la neuvième année,

in het negende jaar nog een gebrek ontdekt, moet hij bewijzen dat dat gebrek zijn oorsprong vindt voor het ogenblik van levering.

Bovendien is de aansprakelijkheid van architecten en aannemers een foutaansprakelijkheid. De opdrachtgever moet dus niet alleen de anterioriteit bewijzen, maar ook de fout. Ook dat is in de praktijk zeer moeilijk na negen jaar.

#### Kennisgevingstermijn

De vraag werd opgeworpen waarom van de kennisgevingstermijn geen concrete, vastgelegde termijn kan worden gemaakt, bijvoorbeeld twee maanden. Volgens de heer Brulez zou dat in de praktijk zeer moeilijk zijn, gelet op de grote variatie aan goederen en diensten. De spreker acht het ook onmogelijk om voor verschillende types van goederen en diensten afzonderlijke vaste termijnen in te voeren. De redelijkheid van de termijn hangt immers niet alleen samen met het type van goederen en diensten, maar ook met de specifieke omstandigheden van het geval. Er werd daarvoor in het wetsvoorstel wel een pasmunt ingeschreven: de verjaringstermijn van twee jaar die volgt op de kennisgeving, is eigenlijk een pasmunt voor het openlaten van wat een redelijke termijn is. Na twee jaar is het sowieso gedaan.

#### Levering bij intellectuele diensten

De spreker beaamt dat er bij intellectuele diensten geen echte materiële levering is, maar dat betekent niet dat er helemaal geen levering is. Bij intellectuele diensten zal de levering vaak samenvallen met de prestatie. Als iemand zijn advocaat een mondeling advies vraagt, dan levert die advocaat zijn dienst op het moment dat hij zijn advies uitspreekt. De levering en de prestatie vallen dus samen.

Er werd ook gevraagd om te specificeren dat er bij intellectuele diensten geen eigendomsoverdracht is. De spreker verduidelijkt dat bij de opsomming van de verbintenissen van de opdrachtnemer, uitdrukkelijk het volgende werd ingeschreven: "de eigendom van een goed over te dragen wanneer dit voortvloeit uit de aard of de strekking van het dienstencontract". Uit die toevoeging blijkt precies dat niet elk dienstencontract een eigendomsoverdracht inhoudt. Dat is enkel het geval wanneer de aard of de strekking van de overeenkomst oplegt dat er een eigendom moet worden overgedragen.

De spreker legt uit dat de leveringsverplichting relatief ruim werd omschreven voor het geval dat de prestatie en de dienst samenvallen, door onder meer te bepalen dat de levering louter symbolisch kan zijn. De heer Brulez is bereid nog verder na te denken over de formulering,

il lui incombera de démontrer que ce vice trouve son origine avant le moment de la délivrance.

De plus, la responsabilité des architectes et des entrepreneurs est une responsabilité pour faute. Le client ne doit donc pas uniquement prouver l'antériorité, mais également la faute, ce qui est particulièrement difficile après neuf ans.

#### Délai de notification

La question a été posée de savoir pourquoi le délai de notification ne pouvait pas être fixé à une durée concrète, par exemple à deux mois. Selon M. Brulez, déterminer le délai poserait de gros problèmes pratiques, compte tenu de la grande diversité de biens et de services. L'orateur estime également qu'il est impossible d'introduire des délais fixes distincts pour différents types de biens et de services. En effet, le caractère raisonnable du délai dépend non seulement du type de biens et de services, mais aussi des circonstances particulières. L'absence de délai raisonnable a toutefois été compensée en insérant dans la proposition de loi une disposition prévoyant un délai de prescription de deux ans après la notification: au bout de deux ans, le consommateur ne pourra de toute façon plus rien faire.

#### Fourniture de services intellectuels

L'orateur reconnaît que les services intellectuels ne donnent pas lieu à une fourniture matérielle réelle, mais cela ne signifie pas pour autant qu'il n'y a pas de fourniture du tout. Dans le cas des services intellectuels, la fourniture se confond souvent avec la prestation. Si une personne demande un avis oral à son avocat, celui-ci fournit son service au moment où il donne son avis. La fourniture et la prestation coïncident donc.

Il a également été demandé de préciser que, dans le cas de services intellectuels, il n'y a pas de transfert de propriété. L'orateur précise que l'énumération des obligations du prestataire mentionne expressément que le prestataire a l'obligation "de transférer la propriété d'un bien, lorsque cela résulte de la nature ou de la portée du contrat de service". Cet ajout montre précisément que tout contrat de service n'implique pas forcément un transfert de propriété. C'est uniquement le cas lorsque la nature ou l'objet du contrat impose le transfert d'une propriété.

L'orateur explique que l'obligation de délivrance a été définie de manière relativement large pour les cas où la prestation et le service coïncident, en précisant notamment que la délivrance peut être purement symbolique. M. Brulez est disposé à réfléchir davantage à

maar het is alleszins de bedoeling geweest om in het leveringsartikel duidelijk te maken dat alles daaronder valt, ook intellectuele diensten.

*De heer Maarten Dambre* dankt de vertegenwoordigers van de sectororganisaties voor hun duidelijke standpunten, die het eindproduct ten goede zullen komen. Hij heeft de kritiek gehoord, maar hij herkent zich niet in een academicus die in een ivoren toren zit en van daaruit het evangelie preekt. Uiteraard zijn hij en zijn collega's bereid om rekening te houden met opmerkingen uit de praktijk. Ze werken op dit moment al aan een reeks amendementen om de tekst te verbeteren, onder meer over de verkoop van andermans goed. De formulering die nu in de tekst staat, is te absoluut en moet voorzichtiger worden.

De heer Dambre spreekt zijn verbazing uit over de uitspraak van mevrouw Debast dat de architect de economisch zwakkere partij in een bouwproces zou zijn. Van de academici aan tafel is er een rechter, en twee anderen zijn advocaat. Ze krijgen, net als de heer Dambre zelf, veel bouwgeschillen op hun bord. Ze hebben contact met advocaten van architecten en ze hebben daarbij absoluut niet de indruk dat de architect de zwakke partij is in een bouwgeschil. Zij worden heel goed bijgestaan.

De wetgeving kan uiteraard niet op maat gesneden worden van de architecten en hun verzuchtingen. Zo kan niet worden geraakt aan de *in solidum*-aansprakelijkheid, die al eerder in Boek 5 werd opgenomen en goedgekeurd in het Parlement. Volgens de rechtspraak van het Hof van Cassatie zou een uitsluiting van de *in solidum*-aansprakelijkheid de tienjarige aansprakelijkheid verminderen, en dat kan niet de bedoeling zijn.

De heer Dambre reageert vervolgens op de vertegenwoordigster van Comeos, die aanstipt dat de wettelijke termijn vaak de normale levensduur van een product overschrijdt. Het is echter geen probleem van termijn, want in dat geval is er geen conformiteitsgebrek. Als de normale slijtage het uitgangspunt is, zal een consument nooit kunnen beweren dat zijn schoenen na negen jaar nog in perfecte staat moeten zijn. De spreker erkent dat het om een absurd voorbeeld gaat, maar het maakt wel duidelijk dat er eigenlijk geen probleem is op dat vlak.

Het verbaast de spreker dat de heer D'Haese de zinsnede "de stoornis wordt geacht actueel te zijn" onbegrijpelijk vindt. Hij begrijpt die zin wel, maar hij is bereid ze anders te formuleren.

la formulation, mais l'intention était de préciser en tout état de cause, dans l'article relatif à la délivrance, que le champ d'application de cet article recouvre tout, y compris les services intellectuels.

*M. Maarten Dambre* remercie les représentants des organisations sectorielles pour leurs positions claires, qui permettront d'améliorer le produit final. Il a entendu les critiques, mais il ne se reconnaît pas dans le profil d'un universitaire enfermé dans sa tour d'ivoire et prêchant la bonne parole. Bien entendu, lui et ses collègues sont disposés à tenir compte des observations issues de la pratique. Ils travaillent actuellement à une série d'amendements visant à améliorer le texte, notamment en ce qui concerne la vente du bien d'autrui. La formulation actuelle du texte est trop absolue et doit être nuancée.

M. Dambre exprime son étonnement face à la déclaration de Mme Debast selon laquelle l'architecte serait la partie économiquement la plus faible dans un processus de construction. Parmi les universitaires présents, l'un est juge et deux autres sont avocats. Tout comme M. Dambre lui-même, ils sont confrontés à de nombreux litiges dans le domaine de la construction. Ils sont en contact avec des avocats d'architectes et n'ont absolument pas l'impression que les architectes seraient la partie la plus faible dans ce genre de litiges. Les architectes sont très bien conseillés.

La législation ne peut évidemment pas être rédigée sur mesure pour répondre aux préoccupations des architectes. Ainsi, la responsabilité *in solidum*, qui a déjà été intégrée dans le livre 5 et approuvée par le Parlement, ne peut être remise en cause. Selon la jurisprudence de la Cour de cassation, une exclusion de la responsabilité *in solidum* réduirait la responsabilité décennale, ce qui ne peut être l'objectif recherché.

M. Dambre répond ensuite à la représentante de Comeos, qui souligne que le délai légal dépasse souvent la durée de vie normale d'un produit. Le problème n'est cependant pas lié au délai, car dans ce cas, il n'y a pas de défaut de conformité. Si l'on se base sur l'usure normale, un consommateur ne pourra jamais prétendre que ses chaussures doivent encore être en parfait état après neuf ans. L'orateur reconnaît qu'il s'agit d'un exemple absurde, mais qui montre clairement qu'il n'y a en réalité aucun problème à cet égard.

L'orateur s'étonne que M. D'Haese trouve incompréhensible la phrase suivante: "de stoornis wordt geacht actueel te zijn". Pour sa part, il la comprend très bien, mais il est disposé à la reformuler.

Wat de vraag van de heer Jadoul betreft om de redelijke kennisgevingstermijn te vervangen door een vaste termijn, rijst de vraag welke vaste termijn men dan moet kiezen. Als men de termijn van twee maanden neemt die geldt bij de consumentenkoop, kan dat onder meer tot problemen leiden bij onroerende goederen. Stel dat er een klein lek is, een gebrek dat niet onder de tienjarige aansprakelijkheid valt. De bewoner laat dat onderzoeken en haalt er zijn verzekering bij. Voor het gebrek helemaal duidelijk is, zijn al gauw vier tot zes maanden verstreken. Welke termijn moet er dan in de wet? Bij een auto kan het ook maanden duren vooraleer een reeks defecten tot de conclusie leidt dat er sprake is van een onherstelbaar defect. Daarom blijft de heer Dambre van mening dat de redelijke kennisgevingstermijn de beste oplossing is om aan al die diverse hypothesen tegemoet te komen.

De heer Eeckhaut zei, al was dat misschien een misverstand, dat de conformiteitstermijn bij een koop of dienstencontract begint te lopen vanaf de ontdekking van het gebrek. Dat staat heel duidelijk niet zo in het wetsvoorstel. De termijn begint wel degelijk te lopen vanaf de levering bij de koop of de aanvaarding bij het dienstencontract. Er is dus een vast vertrekpunt, zodat ook een vast eindpunt van de termijn berekend kan worden.

*De heer Rafaël Jafferli* reageert op de bezorgdheid dat de “redelijke verwachtingen” een subjectief gegeven zijn en herinnert eraan dat die, volgens de voorgestelde artikelen 7.2.30 en 7.4.15, worden beoordeeld in het licht van de wet, het contract, de gebruiken, de goede trouw, de aard van de dienst, de kwaliteit van de klant en de omstandigheden van de zaak. Ze zijn dus niet alleen gebaseerd op de perceptie van de klant, maar op objectieve criteria.

Hij koppelt dat concept aan dat van “gerechtvaardigde verwachtingen”, dat voortkomt uit een richtlijn uit 1991 en is opgenomen in artikel 6.45 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek met betrekking tot producten met gebreken, gebaseerd op een aantal objectieve criteria die kunnen worden toegepast op de conformiteit.

In antwoord op de bezorgdheid van de architecten verwijst hij naar artikel 6.18, § 2, dat thans bepaalt dat een fout die niet significant heeft bijgedragen tot de schade, geen causaal verband meer creëert. Dat biedt een betere bescherming voor kleine fouten.

Aangaande de bezorgdheden van Comeos herinnert hij eraan dat volgens artikel 7.2.30, § 3, de verkoper alleen aansprakelijk is voor conformiteitsgebreken die op het

En ce qui concerne la question de M. Jadoul visant à remplacer le délai raisonnable de notification par un délai fixe, la question se pose de savoir quel délai fixe choisir. Si l'on opte pour le délai de deux mois qui s'applique à la vente aux consommateurs, des problèmes pourraient notamment se poser dans le cas de biens immobiliers. Supposons qu'il y ait une petite fuite, un défaut qui n'est pas couvert par la responsabilité décennale. L'occupant fait examiner le défaut et fait appel à son assurance. Or, il faudra souvent compter quatre à six mois avant que la nature exacte du défaut soit clairement établie. Quel délai faut-il alors prévoir dans la loi? Dans le secteur automobile, il faut également attendre parfois plusieurs mois avant que les experts parviennent à la conclusion que la défaillance technique est irréparable. C'est pourquoi M. Dambre reste d'avis que le délai raisonnable de notification est la meilleure solution pour répondre à ces diverses hypothèses.

M. Eeckhaut a déclaré, même s'il s'agit peut-être d'un malentendu, que le délai de conformité dans le cadre d'un contrat de vente ou de services commence à courir à partir de la découverte du défaut. Ce n'est manifestement pas ce qui est prévu par la proposition de loi. Le délai commencera bel et bien à courir à partir de la délivrance dans le cas d'une vente, ou de l'agrégation dans le cas d'un contrat de service. Il existera donc un point de départ fixe, qui permettra également de calculer l'échéance fixe du délai.

*M. Rafaël Jafferli* répond aux craintes relatives au caractère subjectif des attentes raisonnables, en rappelant que, selon les articles 7.2.30 et 7.4.15 du projet, celles-ci s'apprécient à la lumière de la loi, du contrat, des usages, de la bonne foi, de la nature du service, de la qualité du client et des circonstances de la cause. Elles ne reposent donc pas sur la seule perception du client, mais sur des critères objectivés.

Il rapproche cette notion de celle d'attente légitime, issue d'une directive de 1991 et reprise à l'article 6.45 du nouveau Code civil relatif aux produits défectueux, qui s'appuie sur une série de critères objectifs transposables à la conformité.

Répondant aux inquiétudes des architectes, il cite l'article 6.18, § 2, qui prévoit désormais qu'une faute n'ayant pas contribué de manière significative au dommage ne crée plus de lien causal, offrant ainsi une protection accrue pour les fautes mineures.

Enfin, concernant les craintes exprimées par COMEOS, il rappelle que, selon l'article 7.2.30, § 3, le vendeur n'est responsable que des défauts de conformité existants,

moment van de levering, zij het in geringe vorm, reeds bestonden. Later gebruik, zoals bij normale slijtage van een schoen, kan dus niet worden gelijkgesteld met een conformiteitsgebrek.

*De heer Bernard Tilleman* bevestigt aan Comeos dat de termijn van twee maanden voor de consumentenkoop inderdaad beter vastgeklikt wordt. Op dat vlak heeft de wetgever een specifieke keuze gemaakt.

*De heer Thijs Eeckhaut* keert terug naar het voorbeeld van de kerncentrale. Hij is het ermee eens dat een installatie van die omvang en van een dergelijk strategisch belang uiteraard op zekerheid moet kunnen rekenen. Hij stelt dat de bouw van een kerncentrale nagenoeg altijd onder een bijzondere reglementering zal vallen, zoals de wet op de overheidsopdrachten. Het gaat om uitzonderlijke contracten met specifieke regels, en uiteraard moet de stabiliteit veel langer gegarandeerd worden dan 10 jaar. Het is dan ook niet logisch om de bouw van een kerncentrale als voorbeeld te nemen voor de uitwerking van Boek 7, dat van toepassing zou zijn voor het gros van de contracten die in de praktijk worden gesloten. Voor die doorsneecontracten wil de spreker vermijden dat de aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende gebreken contractueel zou worden verlengd tot 15, 20 of 25 jaar, terwijl dat meestal helemaal niet noodzakelijk is. Toch weet hij dat een aantal aanbestedende overheden en andere diensten zich al door de mogelijke nieuwe wetgeving laten inspireren.

De spreker beaamt dat de aansprakelijkheidstermijn voor lichte verborgen gebreken en niet-conformiteiten een gemeenrechtelijke termijn is, die contractueel gemoduleerd kan worden, wat in de praktijk al gebeurt. De heer Eeckhaut vindt het belangrijk om een onderscheid te maken tussen de twee termijnen. Hij suggereert om van de conformiteitstermijn een vervaltermijn te maken, teneinde de onderlinge consistentie te kunnen garanderen. Hij wil verhinderen dat, bijvoorbeeld in geval van een kerncentrale, een niet-stabiliteitsbedreigend gebrek voor veel langer dan 10 jaar onder de aansprakelijkheid zou vallen.

De spreker verheugt zich erover dat artikel 7.2.2 over de kwalificatie wordt herwerkt.

Wat de conformiteit betreft, staat nu al in de tekst dat aan objectieve verwachtingen voldaan moet worden. Het geleverde goed moet immers voldoen aan wat de koper redelijkerwijs kan verwachten. De tekst specificeert dan verder wat die redelijke verwachtingen kunnen zijn. In het voorstel van de heer Eeckhaut werden nog wat zaken toegevoegd om de objectiviteit van de elementen

fût-ce en germe, au moment de la délivrance. Un usage postérieur, comme l'usure normale d'une chaussure, ne saurait donc être assimilé à un défaut de conformité.

*M. Bernard Tilleman* confirme à COMEOS que le délai de deux mois applicable à la vente aux consommateurs est effectivement mieux défini. Sur ce point, le législateur a fait un choix spécifique.

*M. Thijs Eeckhaut* revient sur l'exemple de la centrale nucléaire. Il se rallie bien entendu à l'idée qu'il est important de pouvoir garantir la sécurité lorsqu'il s'agit d'une installation d'une telle ampleur et présentant un tel intérêt stratégique. L'orateur indique toutefois que la construction d'une centrale nucléaire fera presque toujours l'objet d'une réglementation particulière, telle que la loi sur les marchés publics. Il s'agit de contrats exceptionnels soumis à des règles spécifiques. La stabilité des installations doit évidemment être garantie pour une période bien plus longue que dix ans. Il n'est donc pas logique de prendre la construction d'une centrale nucléaire comme exemple pour le livre 7, qui sera applicable à la plupart des contrats conclus dans la pratique. Pour ces contrats lambda, l'orateur souhaite éviter que la responsabilité pour les défauts menaçant la stabilité puisse être étendue contractuellement à 15, 20 ou 25 ans, car ce n'est absolument pas nécessaire dans la majorité des cas. Toutefois, l'orateur sait que plusieurs pouvoirs adjudicateurs et d'autres services s'inspirent d'ores et déjà des mesures qui pourraient être adoptées dans le cadre de la nouvelle législation.

*M. Eeckhaut* reconnaît que le délai de responsabilité pour vices cachés légers et non-conformités est un délai de droit commun qui peut être modulé contractuellement, ce qui se fait d'ailleurs déjà dans la pratique. L'orateur juge important d'opérer une distinction entre les deux délais. Il suggère de faire du délai de conformité un délai préfix afin de pouvoir garantir la cohérence. Il souhaite par exemple éviter que, dans le cas d'une centrale nucléaire, la responsabilité afférente aux défauts ne menaçant pas la stabilité puisse couvrir une période bien plus longue que dix ans.

L'orateur se réjouit que l'article 7.2.2 sur la qualification soit en cours de révision.

En ce qui concerne la conformité, le texte prévoit d'ores et déjà l'obligation de répondre à des attentes objectives. En effet, le bien livré devra être conforme à ce que l'acheteur peut raisonnablement en attendre. Le texte précise ensuite quelles peuvent être ces attentes raisonnables. Dans sa proposition, *M. Eeckhaut* a encore ajouté certains éléments pour souligner précisément

te onderstrepen. Hij citeert uit zijn voorstel: “alsook de objectieve elementen zoals deze overeengekomen werden tussen partijen in het koopcontract, met name de productbeschrijving en producteigenschappen, de gebruiks- en onderhoudsinstructies enz”. Daarmee wil de spreker verduidelijken dat het niet gaat om een louter subjectieve appreciatie van een partij, maar om objectieve elementen die rechtvaardigen dat men een beroep doet op de conformiteitsregels.

De spreker bevestigt dat de conformiteitstermijn volgens zijn begrip inderdaad begint te lopen bij de aanvaarding van de dienst of de levering van het goed. De verjaringstermijn van twee jaar begint echter te lopen vanaf de kennisgeving van het gebrek. Stel dat iemand een gebrek vaststelt maar daarover vele maanden of jaren zwijgt, dan kan dat een overtreding betekenen van de schadebeperkingsplicht door diegene die de conformiteit inroept. In dat licht zou de spreker verwachten dat als er een bepaalde kennisgevingstermijn zou worden opgelegd, daarvoor een specifiekere termijn zou worden vastgelegd dan momenteel in de teksten staat. Hij begrijpt de bezorgdheden en ook het standpunt dat het erg moeilijk is om een dergelijke termijn uniform te definiëren. Hij vraagt echter begrip voor zijn perspectief. Het is in de praktijk soms heel moeilijk om in te schatten wanneer een verjaringstermijn precies zal beginnen te lopen.

De heer Eeckhaut heeft genoteerd dat in Boek 10 geprobeerd zal worden om voor de stuiting en de schorsing van een verjaringstermijn een degelijke regeling uit te werken. Hij hoopt dat daarmee een oplossing aan te reiken voor het probleem van de stuiting of schorsing van de verjaringstermijn aan het einde van de conformiteitstermijn, waardoor die laatste termijn nog wordt verlengd, soms bijna tot in het oneindige.

*Mevrouw Catherine De Bie* wil ingaan op een aantal misvattingen. De architecten zijn wel degelijk de economisch zwakkere partij. Hun ereloon bedraagt in de beste gevallen 10 % van de waarde van het werk, maar toch kunnen zij aansprakelijk worden gesteld voor het geheel. Ook in de onderhandelingen staan zij zwakker. De bouwpraktijk is erg veranderd. Vroeger was er een rechtstreekse relatie met de klant en kon er veel in der minne worden opgelost zonder er advocaten en rechtbanken bij te moeten betrekken. Dat is veranderd.

Mevrouw De Bie geeft het voorbeeld van een vereniging van mede-eigenaars, waarbij problemen ontstaan. Een syndicus, die ook zwaardere plichten heeft dan vroeger,

leur objectivité. Il cite un passage de sa proposition: “ainsi que les éléments objectifs tels que ceux convenus entre les parties au contrat de vente, notamment la description et les caractéristiques du produit, les instructions d’utilisation et d’entretien, etc.” (traduction). L’orateur entend ainsi préciser qu’il ne s’agit pas d’une appréciation purement subjective par l’une des parties, mais d’éléments objectifs qui justifient le recours aux règles de conformité.

L’orateur confirme que, selon sa compréhension, le délai de conformité commencera effectivement à courir à compter de l’agrément du service ou de la délivrance du bien. Le délai de prescription de deux ans commencera, quant à lui, à courir à partir de la notification du défaut. Supposons qu’une personne constate un défaut mais qu’elle garde le silence à ce sujet pendant de nombreux mois voire des années: cette attitude pourrait constituer une violation de l’obligation de limiter les dommages qui incombe à la personne qui invoque le défaut de conformité. Dans cette optique, l’orateur s’attendrait à ce que, si un certain délai de notification devait être imposé, celui-ci soit fixé plus précisément qu’il ne l’est actuellement dans le texte. Il comprend les préoccupations ainsi que le point de vue selon lequel il est très difficile de fixer uniformément ce délai. Il demande toutefois que l’on comprenne la perspective qui est la sienne. En pratique, il est parfois très difficile d’estimer le moment précis où un délai de prescription commencera à courir.

M. Eeckhaut prend acte du fait que le livre 10 tentera d’élaborer une réglementation adéquate pour l’interruption et la suspension du délai de prescription. Il espère que cette réglementation permettra de remédier au problème de l’interruption ou de la suspension du délai de prescription à la fin du délai de conformité, qui entraîne une prolongation de ce délai, parfois indéfiniment.

*Mme Catherine De Bie* souhaite évoquer plusieurs malentendus. Les architectes sont bien la partie économiquement la plus faible. En effet, bien que leurs honoraires s’élèvent, dans le meilleur des cas, à 10 % de la valeur du travail, ils peuvent être tenus responsables de l’ensemble. Ils sont également en position de faiblesse dans les négociations. De plus, les pratiques ont beaucoup changé dans le secteur du bâtiment. Autrefois, il existait une relation directe avec le client et de nombreux problèmes pouvaient être résolus à l’amiable sans devoir faire appel à des avocats ou à des tribunaux. Ce n’est plus le cas aujourd’hui.

Mme De Bie donne l’exemple d’une association de copropriétaires confrontée à certains problèmes. Le syndic, qui a également aujourd’hui des obligations plus

gaat in die gevallen vaak onmiddellijk over tot dagvaarding. De architecten worden als tussenkomende partij mee-geleurd in die conflicten. Zij worden gelukkig niet altijd aansprakelijk gesteld, maar zij moeten evengoed enorme advocatenkosten betalen. De spreekster verwijst naar een dergelijk geschil waarin zij werd vrijgesproken, maar wel advocatenkosten moest betalen die het tienvoudige van het schadegeval bedroegen. De verzekering draagt die kosten, maar er is altijd een franchise te betalen. Het gevolg is dat verzekeringen erg duur worden.

Wat de verzekeringsplicht betreft, wijst mevrouw De Bie erop dat de wet-Peeters-Borsus geldt voor woningbouw, maar niet van toepassing is voor zaken als scholenbouw en dergelijke. Het klopt dat contractuele onderhandelingen in principe mogelijk zijn, maar in de praktijk blijft dat dode letter. Met een particulier, een cliënt met wie men persoonlijk contact heeft, kan men onderhandelen over het contract. In geval van overheidsopdrachten en bij projectontwikkeling, waar de investeerder vaak de aannemer is, ligt dat anders. Onderhandelingen zijn in die gevallen onmogelijk.

*Mevrouw Eline Debast* is blij met de erkenning die ze voelt bij de commissieleden en de experts voor de moeilijke, erg gewijzigde positie van de architect. Dat bouwen zoveel complexer is geworden en dat er veel partijen in het bouwproces bijgekomen zijn, noopt tot een nieuw evenwicht in de wetgeving.

De Orde van Architecten is verontrust dat de tienjarige aansprakelijkheidstermijn nu expliciet als een minimumtermijn wordt benoemd, ook in de memorie van toelichting. De architecten geloven niet dat de verlenging van de aansprakelijkheidstermijn beperkt zal blijven tot specifieke casussen. Toen Boek 6 werd gelanceerd, heeft de Orde gelijkaardige waarschuwingen de wereld in gestuurd. Boek 6 maakt de rechtstreekse vordering mogelijk van bestuurders van vennootschappen en van zelfstandige medewerkers van architectenkantoren. De Orde heeft toen een verhoging van de aansprakelijkheid en een stijging van de verzekeringskosten voorspeld. Die voorspelling werd van de hand gewezen met het argument dat partijen die artikelen met aanvullende werking weg konden onderhandelen.

Negen maanden na de introductie van dat boek blijkt de aanvullende werking van die artikelen dode letter. Elke dag spelen leden van de Orde overheidscontracten door waarbij de overheid die artikelen eenzijdig oplegt. Dat houdt in dat de overheid een zelfstandige medewerker in een kantoor kan aanspreken, maar die medewerker kan zich niet richten tot de opdrachtgever. In de praktijk moeten architecten die voorwaarden nemen of laten. De

lourdes qu'auparavant, procède souvent immédiatement à une assignation en justice en pareil cas. Les architectes sont alors entraînés dans ces conflits en tant que partie intervenante. Ils ne sont heureusement pas toujours tenus responsables, mais ils doivent néanmoins payer des frais d'avocat considérables. L'oratrice évoque un litige de cette nature dans lequel elle a été acquittée mais pour lequel elle a néanmoins dû payer des frais d'avocat dix fois supérieurs au montant du dommage. L'assurance couvre ces frais, mais il y a toujours une franchise à payer. Il s'ensuit que les assurances deviennent très coûteuses.

En ce qui concerne l'obligation d'assurance, Mme De Bie précise que la loi Peeters-Borsus s'applique à la construction d'habitations, mais pas à d'autres types de bâtiments, tels que les écoles. Bien que les négociations contractuelles soient en principe possibles, elles restent lettre morte dans la pratique. Il est possible de négocier le contrat lorsqu'il s'agit d'un particulier, d'un client avec lequel on entretient un contact personnel. En revanche, pour les marchés publics et le développement de projets, où l'investisseur est souvent l'entrepreneur, les négociations sont impossibles.

*Mme Eline Debast* se réjouit que les membres de la commission et les experts reconnaissent la situation complexe et profondément transformée de l'architecte. La complexité croissante du secteur de la construction et la multiplication des acteurs impliqués dans ce processus appellent à un nouvel équilibre dans la législation.

L'Ordre des Architectes exprime son inquiétude face au fait que la responsabilité décennale soit désormais explicitement qualifiée de délai minimum, y compris dans l'exposé des motifs. Les architectes craignent que cette prolongation du délai de responsabilité ne se limite pas à des cas exceptionnels. Lors de l'introduction du livre 6, l'Ordre avait déjà émis des avertissements similaires. Ce livre a en effet ouvert la voie à des actions directes contre les administrateurs de sociétés et les collaborateurs indépendants des bureaux d'architectes. À l'époque, l'Ordre avait anticipé une augmentation de la responsabilité et une hausse des primes d'assurance. Cette prévision avait été écartée, au motif que les parties pouvaient, par le biais de la négociation, neutraliser ces articles à effet supplétif.

Neuf mois après l'introduction de ce livre, l'effet supplétif de ces articles reste lettre morte. Chaque jour, des membres de l'Ordre transmettent à celui-ci des contrats publics dans lesquels les pouvoirs publics imposent unilatéralement ces dispositions. Celles-ci impliquent que les pouvoirs publics peuvent demander des comptes à un collaborateur indépendant d'un bureau d'architectes, sans que ce même collaborateur puisse se retourner contre

verzekeringskantoren hebben ook nieuwe producten op de markt gebracht om de verhoogde aansprakelijkheid uit Boek 6 af te dekken, maar die brengen uiteraard extra kosten met zich mee. De Orde waarschuwt voor een gelijkaardig effect van Boek 7.

Bepaalde sprekers vroegen een verduidelijking over de verzekeringsplicht. Aannemers moeten verplicht verzekerd zijn voor hun tienjarige aansprakelijkheid en enkel in de woningbouw. Architecten moeten deontologisch en wettelijk verplicht verzekerd zijn voor alle soorten gebouwen en ook voor de lichte verborgen gebreken. Die uitgebreidere verzekeringsplicht gecombineerd met de *in solidum*-aansprakelijkheid maakt de aansprakelijkheid van de architect torenhoog. Mevrouw Debast beseft wel degelijk dat het gaat om een foutaansprakelijkheid, maar dat betekent nog steeds dat bij de vaststelling van een fout waarvoor de architect 5 % verantwoordelijk is en de aannemer 95 %, de architect voor 100 % van de schade aansprakelijk kan worden gesteld. Door zijn verplichte verzekering is hij immers de meest valabele partij om aan te spreken. De Orde wil niet insinueren dat architecten de facto moeten opdraaien voor alle fouten van aannemers, maar de foutaansprakelijkheid van de architect is volgens mevrouw Debast wel onevenredig groot.

Mevrouw Debast wijst erop dat de controle op de uitvoering van de bouw, die door de architect moet gebeuren, veel moeizamer te realiseren is dan vroeger. Traditioneel was er één architect, één opdrachtgever en één aannemer op de werf. Die realiteit is vandaag helemaal anders. Vaak wordt bij fouten naar de architect gewezen, die dan te horen krijgt dat hij het had moeten weten. Een werf van een grote projectontwikkelaar van vandaag lijkt echter in niets meer op een traditionele werf. De bouwsnelheid ligt zo hoog dat het voor de architect quasi onmogelijk is om alles te overzien. Als de controle op de uitvoering dan niet helemaal volgens het boekje is gebeurd en er is schade, dan vindt de Orde van Architecten het onbillijk dat alle kosten op één partij worden verhaald.

De opmerking dat een bepaling daarover in Boek 5 thuishoort, vindt de spreekster onterecht. Boek 7 gaat over dienstencontracten, en bepalingen in Boek 7 kunnen gelden als concretisering van verplichtingen uit Boek 5. De Orde ziet in Boek 7 een uitgelezen kans om wetgeving te creëren op maat van de sector, die niet van toepassing is op andere sectoren. De unieke positie van de architect noopt er volgens de spreekster

le client. En pratique, ces conditions sont à prendre ou à laisser pour les architectes. Les compagnies d'assurance ont également mis sur le marché de nouveaux produits pour couvrir cette responsabilité accrue découlant du livre 6, mais ces produits engendrent bien entendu des coûts supplémentaires. L'Ordre des architectes avertit que le livre 7 risque d'avoir un effet similaire.

Certains orateurs ont demandé des précisions sur l'obligation d'assurance. Les entrepreneurs doivent obligatoirement souscrire une assurance couvrant leur responsabilité décennale, mais cette obligation se limite à la construction d'habitations. Les architectes, quant à eux, auront l'obligation déontologique et légale d'être assurés pour tous les types de bâtiments, y compris pour les vices cachés véniels. Cette obligation d'assurance plus étendue, combinée à la responsabilité *in solidum*, mettra l'architecte face à une responsabilité démesurée. Mme Debast est bien consciente qu'il s'agit d'une responsabilité pour faute, mais il n'en demeure pas moins que, si une faute est constatée dont la responsabilité incombe à 5 % à l'architecte et à 95 % à l'entrepreneur, l'architecte pourra être tenu responsable de l'intégralité des dommages. En effet, en raison de son obligation d'assurance, il sera la partie la plus solvable parmi celles contre lesquelles des poursuites pourront être intentées. L'Ordre ne laisse pas sous-tendre que les architectes devront *de facto* assumer toutes les fautes des entrepreneurs, mais Mme Debast souligne que la responsabilité pour faute incombant à l'architecte sera disproportionnée.

Mme Debast indique que le contrôle de l'exécution de l'ouvrage, dont l'architecte doit se charger, s'est largement compliqué. Traditionnellement, un chantier comptait un seul architecte, un seul client et un seul entrepreneur. Aujourd'hui, cette réalité a bien évolué. En cas d'erreur, on pointe souvent l'architecte du doigt, en lui reprochant qu'il aurait dû le savoir. Or, à l'heure actuelle, le projet d'un grand promoteur n'a plus grand-chose à voir avec un chantier traditionnel. La rapidité de construction est telle qu'il est quasiment impossible pour l'architecte de tout superviser. Si le contrôle de l'exécution ne s'est pas entièrement déroulé dans les règles de l'art et qu'un dommage est constaté, il semble alors inéquitable, aux yeux de l'Ordre des architectes, que tous les frais soient imputés à une seule des parties.

L'oratrice ne se rallie pas à l'observation selon laquelle une disposition portant sur cette matière doit être intégrée au livre 5. Le livre 7 porte sur les contrats de service et les dispositions du livre 7 peuvent être considérées comme des concrétisations d'obligations visées au livre 5. L'Ordre estime que le livre 7 est une opportunité à ne pas manquer de créer une législation sur mesure pour le secteur, qui ne serait pas applicable aux autres

toe om in Boek 7 specifieke bepalingen over architecten op te nemen. De spreekster meent dat de algemene verzekeringsverplichting van architecten voor alle schadegevallen een objectieve verantwoording kan zijn om af te wijken van de *in solidum*-aansprakelijkheid.

Mevrouw Debast gaat vervolgens in op de vragen over de extra verantwoordelijkheid die in Boek 7 bij de architecten wordt gelegd. Ze stelt vast dat niet iedereen op de hoogte blijkt te zijn van de nota die de Orde van Architecten voor de zomer heeft ingediend, en waarvan een geactualiseerde versie opnieuw aan de commissie zal worden bezorgd. In die nota staan de opmerkingen van de Orde artikel per artikel vermeld en toegelicht.

Voor de lichte verborgen gebreken of de niet-stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken zou de aansprakelijkheidstermijn van de architect feitelijk worden uitgebreid tot 13 jaar. Mevrouw Debast licht toe dat lichte verborgen gebreken, zoals loskomende voegen of afschilferende dakpannen, ook vaak nog na negen jaar worden gemeld. Dan kan het scenario zich voordoen dat men een licht gebrek meldt op negen jaar en negen maanden, waarna nog een verjaringstermijn van twee jaar volgt. Bovendien moeten architecten volgens de spreekster vaak slikken dat de aanvaarding niet plaatsvindt bij de voorlopige oplevering, maar pas bij de definitieve. Daardoor kan een architect tot 13 jaar na de voorlopige oplevering worden betrokken bij geschillen over erg kleine gebreken. Dat is een harde dobber voor architecten.

De spreekster kaart tevens een aantal nieuwe verplichtingen voor architecten aan. In zekere mate gaat het over codificatie van rechtspraak, maar bij de rechtspraak gaat het toch telkens over specifieke gevallen. Ze merkt op dat er op basis van die specifieke gevallen wel heel ruime begrippen worden gecreëerd, zoals de samenwerkingsverplichting en de veiligheidsverplichting (die bij architecten al heel streng is en in afzonderlijke wetgeving wordt geregeld). Zo komt men tot heel brede normen die op veel gevallen van toepassing zijn, maar die normen zullen dan nog verder moeten worden ingevuld. Een expert merkte op dat goede rechters de architecten met die brede normen zullen kunnen beschermen, maar de praktijk boezemt de spreekster weinig vertrouwen in.

Bij de invoering van de verzekeringsplicht had men de architecten immers ook verzekerd dat de open normen de aansprakelijkheid niet zouden verhogen. De verzekeringsplicht zou niet tot hogere kosten leiden voor de architecten. De realiteit wijst uit dat dat niet klopt: de kosten en de druk op de sector zijn wel degelijk toegenomen. Die open normen zullen minstens een

secteurs. Selon l'oratrice, le statut unique de l'architecte rend nécessaire l'insertion dans le livre 7 de dispositions spécifiques aux architectes. L'oratrice estime que l'obligation générale pour les architectes de s'assurer contre tous les cas de dommage peut objectivement justifier une dérogation à la responsabilité *in solidum*.

Mme Debast passe ensuite aux questions relatives à la responsabilité supplémentaire que le livre 7 introduit dans le chef des architectes. Elle constate que tout le monde n'a manifestement pas connaissance de la note que l'Ordre des architectes a envoyée avant l'été et dont une version actualisée sera communiquée à la commission. Cette note contient et explique les observations de l'Ordre, article par article.

En ce qui concerne les vices cachés légers ou les défauts de conformité ne menaçant pas la stabilité, le délai de responsabilité de l'architecte serait en réalité porté à 13 ans. Mme Debast précise qu'il arrive souvent que des vices cachés légers, par exemple des joints qui se délittent ou des tuiles qui s'écaillent, soient encore signalés après neuf ans. Il se pourrait donc qu'un vice léger soit signalé après neuf ans et neuf mois, ce qui ouvrirait encore un délai de prescription de deux ans. De plus, l'oratrice estime que les architectes doivent souvent accepter que l'agrément n'ait pas lieu lors de la délivrance provisoire, mais seulement lors de la délivrance définitive. Par conséquent, les architectes risquent d'être impliqués dans des litiges concernant des vices très légers jusqu'à 13 ans après la délivrance provisoire. Cette situation sera difficile à gérer pour eux.

L'oratrice évoque également plusieurs nouvelles obligations pour les architectes. Il s'agit, dans une certaine mesure, de la codification de la jurisprudence. Or, la jurisprudence concerne toujours des cas spécifiques. L'oratrice fait observer que des concepts très larges, comme l'obligation de coopération et l'obligation de sécurité (qui est déjà très stricte pour les architectes et qui est régie par une législation distincte) sont créés à partir de ces cas spécifiques. Cela débouche sur des normes très larges applicables à de nombreux cas, mais ces normes devront encore être mises en œuvre concrètement. Un expert a fait observer que ces normes permettront aux bons juges de protéger les architectes, mais la pratique n'inspire guère confiance à l'oratrice à cet égard.

Lors de l'instauration de l'obligation d'assurance, les architectes avaient également obtenu la garantie que les normes ouvertes n'alourdiraient pas leur responsabilité. L'obligation d'assurance ne devait pas entraîner de coûts supplémentaires pour les architectes. Or, la pratique a démontré le contraire: les coûts et la pression sur le secteur ont bel et bien augmenté. Ces normes ouvertes

aantal jaar voor rechtsonzekerheid zorgen en iemand moet die betalen. De spreekster heeft ook haar twijfels bij de uitspraak dat alles verzekeraar is. Assuralia geeft aan dat bepaalde zaken niet verzekeraar zullen zijn. Bovendien moet het ook betaalbaar blijven.

Mevrouw Debast roept ten slotte nogmaals op om voor de architecten, die willen bijdragen aan de grote renovatieopdracht waar de samenleving voor staat, een economisch werkbaar klimaat te creëren.

Mevrouw Stéphanie Gama vindt het geruststellend dat rekening werd gehouden met de richtlijn betreffende gemeenschappelijke regels ter bevordering van de reparatie van goederen (*Right to Repair*). Eveneens stelt het haar gerust dat voor de verkoop van goederen aan consumenten uiteindelijk werd gekozen voor de kennisgevingstermijn van twee jaar. Ze blijft evenwel bezorgd over de verlenging van de wettelijke garantietermijn tot tien jaar. Haar kritiek aangaande *gold-plating* heeft betrekking op de specifieke conformiteitsgarantieregeling voor consumptiegoederen die vooralsnog beperkt is tot twee jaar voordat de waarborgtermijn overvloeit in de regeling voor verborgen gebreken.

Zij pleit ervoor de duur van de specifieke conformiteitsgarantieregeling voor consumptiegoederen op twee jaar te houden, met een eigen systeem van remedies, een term die zij verkiest boven "sanctie". Weliswaar wordt niet geraakt aan het vermoeden van anterioriteit en zal de consument na twee jaar moeten bewijzen dat het gebrek van bij het begin bestond, maar de meeste mensen zullen aan die nuance voorbijgaan. In de praktijk zullen de consumenten onthouden dat ze tien jaar garantie hebben en zich tot de winkelier wenden, die vaak zal moeten melden dat het niet om een conformiteitsgebrek gaat dat onder de garantieregeling valt. Dat zal wrevel wekken bij de consument, wat de winkelier uiteraard niet wenst.

Mevrouw Gama wijst er ook op dat de *Green Transition*-richtlijn vanaf 2026 zal opleggen dat informatie wordt aangebracht over de wettelijke garantie op consumptiegoederen. In België zou ook nog eens gewag moeten worden gemaakt van een garantietermijn van tien jaar, wat dat misverstand nog zal versterken. Ze vraagt dan ook het begrip "rechtmatige verwachtingen" te verduidelijken en helder toe te lichten in de parlementaire voorbereiding, die een essentiële bron is voor voorlichting aan consumenten en handelaars.

Tot slot betreurt zij dat de mogelijkheid om de garantie voor tweedehandsgoederen contractueel tot één jaar te beperken, niet uitdrukkelijk in de besproken tekst is opgenomen.

entraîneront au moins plusieurs années d'insécurité juridique et quelqu'un devra en payer le prix. L'oratrice émet également des doutes quant au fait que tout est assurable. Assuralia indique que certaines choses ne le seront pas. Le prix des assurances doit en outre rester abordable.

En guise de conclusion, Mme Debast exhorte de nouveau à créer un climat économique viable pour les architectes, qui souhaitent contribuer au défi majeur de la rénovation qui attend la société.

Mme Stéphanie Gama se dit rassuré qu'il soit tenu compte de la directive *Right to Repair*, d'une part et, d'autre part, du fait que le délai de notification de 2 mois est finalement préféré pour la vente de biens à des consommateurs. Elle demeure cependant préoccupée par l'allongement à dix ans de la garantie de conformité des biens de consommation. Elle précise que sa critique du *gold plating* vise le régime spécifique de garantie de conformité des biens de consommation, actuellement limité à deux ans avant de basculer sous le régime des vices cachés.

Elle plaide pour le maintien à deux ans du régime spécifique de garantie de conformité pour les biens de consommation avec son système propre de remèdes, terme qu'elle préfère à celui de sanction. Si la présomption d'antériorité reste inchangée, et que le consommateur devra, après 2 ans, prouver que le défaut existait d'origine, il s'agit d'une nuance que le grand public ne retiendra pas. En pratique, les consommateurs retiendront qu'ils bénéficient d'une garantie de dix ans et se tourneront vers le commerçant, qui devra fréquemment annoncer qu'il ne s'agit pas d'un défaut de conformité couvert par la garantie. Cela engendrera des mécontentements pour le consommateur, ce que le commerçant ne souhaite évidemment pas.

Mme Gama souligne également que la directive *Green Transition* imposera, dès 2026, l'affichage d'informations concernant la garantie légale des biens de consommation. Pour la Belgique, il faudra mentionner une garantie de 10 ans, renforçant ce malentendu. Elle demande par ailleurs d'explicitier la notion d'"attente raisonnable" et de l'illustrer clairement dans les travaux parlementaires, source essentielle pour la vulgarisation auprès des consommateurs et des commerçants.

Enfin, elle regrette que la possibilité de réduire contractuellement à un an la garantie pour les biens de seconde main ne soit pas expressément reprise dans le texte en discussion.

*Mevrouw Anne Wuilquot* gaat in op twee kwesties: de cryptomunten en de delegatie van handtekening.

Zij wijst erop dat, hoewel ze een sprong in het onbekende betekenen, cryptomunten thans gangbaar zijn in de notariële praktijk, met name bij het ruilen van onroerend goed voor cryptomunten. Dergelijke transacties bij deze hervorming negeren zou er volgens haar op neerkomen dat reeds bestaande praktijken van een wettelijke regeling verstoken blijven. Fednot vraagt dan ook het praktische beheer van cryptomunten bij koninklijk besluit te regelen, om gelijke tred te houden met de veranderingen in transactiemethoden, in het bijzonder bij jonge kopers.

De delegatie van handtekening is volgens de spreker een tweede sprong in het onbekende, die ontstaan is uit de notariële praktijk sinds de coronacrisis en de veralgemeende toepassing van het verlijden van akten op afstand. Er kunnen twee notarissen bij betrokken zijn elk in zijn kantoor met zijn cliënt, waarbij de ene minuuthoudende notaris is en de andere de overeenkomst bevestigt. Dat systeem, dat vooralsnog gebaseerd was op het mandaat, roept vragen op inzake aansprakelijkheid, met name die van de notariële medewerker-ondertekenaar van de akte. De delegatie van handtekening strekt ertoe diens aansprakelijkheid te beperken. Dat begrip, dat zijn oorsprong vindt in het bestuursrecht, zou op termijn kunnen worden uitgebreid naar de civiele betrekkingen, met name om de ondertekening op afstand van specifieke akten onder welomlijnde voorwaarden mogelijk te maken.

*Mevrouw Katrin Roggeman* wenst nog even in te gaan op een aantal opmerkingen van professor Tilleman over de eigendomsoverdracht. Wanneer de eigendomsoverdracht bij de verkoop van een onroerend goed onmiddellijk bij de overeenstemming gerealiseerd zou worden, en de verkoper wordt niet betaald, dan haalt professor Tilleman het voorrecht van de onbetaalde verkoper aan. Nu bestaat het voorrecht van de onbetaalde verkoper slechts na overschrijving. Dat betekent dat er een authentieke akte moet zijn. Zolang die akte er niet is, is de bescherming niet aanwezig.

Wat de informatieplicht betreft, is het zeker aangeraden om over alle informatie betreffende een onroerend of een roerend goed te beschikken vooraleer er gecontracteerd wordt. In de regionale wetgeving worden daarvoor al veel zaken geregeld. Dat moet in principe gebeuren vooraleer de consensus tot stand komt. Dat zal het probleem bij de eigendomsoverdracht niet oplossen.

Er rijst nog een ander probleem voor de koper die een lening wil verkrijgen. Meermaals werd aan Febelfin de vraag gesteld waarom een bank op basis van de

*Mme Anne Wuilquot* évoque deux questions: les cryptomonnaies et la délégation de signature.

Elle souligne que, bien qu'il s'agisse d'un saut dans l'inconnu, les cryptos sont désormais présentes dans la pratique notariale, notamment lors d'échanges d'immeubles contre des cryptomonnaies. Ignorer ces opérations dans la réforme reviendrait, selon elle, à exclure de la loi des pratiques déjà existantes. Fednot demande dès lors que la gestion pratique des cryptos soit réglée par arrêté royal, afin de suivre l'évolution des modes de transaction, en particulier chez les jeunes acquéreurs.

Concernant la délégation de signature, Mme Wuilquot y voit un second saut dans l'inconnu, issu de la pratique notariale depuis le COVID-19 et la généralisation des actes à distance. Deux notaires peuvent intervenir chacun dans son étude avec son client, l'un tenant la minute et l'autre confirmant l'accord. Jusqu'ici fondé sur le mandat, ce système pose des questions de responsabilité, notamment celle du collaborateur notarial signataire de l'acte. La délégation de signature vise à alléger sa responsabilité. Inspirée du droit administratif, cette notion pourrait à terme être étendue aux relations civiles, notamment pour permettre la signature à distance d'actes précis dans des conditions encadrées.

*Mme Katrin Roggeman* souhaite revenir sur certaines observations du professeur Tilleman au sujet du transfert de propriété. Concernant l'hypothèse où le transfert de propriété, dans le cadre de la vente d'un bien immobilier, interviendrait immédiatement lors de l'échange des consentements, et où le vendeur ne serait pas payé, le professeur Tilleman évoque le privilège du vendeur impayé. Actuellement, le privilège du vendeur impayé n'existe qu'après la transcription, ce qui suppose l'existence d'un acte authentique. Tant que cet acte fait défaut, la protection n'existe pas.

En ce qui concerne le devoir d'information, il est certainement recommandé de disposer de toutes les informations relatives au bien immobilier ou mobilier visé avant de conclure le contrat y afférent. Cette matière est déjà largement encadrée par la législation régionale. En principe, la communication doit avoir lieu avant la conclusion du compromis. Cela ne règlera pas le problème lors du transfert de propriété.

Un autre problème se pose pour l'acheteur qui souhaite obtenir un prêt. Febelfin a été interrogée à plusieurs reprises sur les raisons pour lesquelles la banque ne

kredietwaardigheid van zijn cliënt geen groen licht kan geven voor een lening vooraleer een compromis wordt gesloten. Banken geven vandaag alleen mee dat men waarschijnlijk een lening kan krijgen. Het definitieve groen licht volgt pas wanneer een compromis werd gesloten. Is er op dat moment al sprake van eigendomsoverdracht, als er nog een opschortende voorwaarde is voor het verkrijgen van een lening? En als de eigendomsoverdracht wel plaatsvindt bij de consensus, ontstaat er een probleem wanneer men uiteindelijk toch geen lening krijgt.

Mevrouw Roggeman vermoedt dat er geen consensus is om Boek 3 aan te passen. Het is volgens haar ook niet noodzakelijk, aangezien dat boek veel ruimer gaat. Het gaat over de overdracht van zakelijke rechten in het algemeen, voor alle soorten goederen. Wat zij voorstelt, is om in Boek 7 in het kader van de verkoop van een onroerend goed de eigendomsoverdracht uit te stellen tot aan de authentieke akte. Zij hoopt op begrip voor dat verzoek, waarvoor het notariaat zeer dankbaar zou zijn.

*De heer Pierre Jadoul (MR)* vraagt de vertegenwoordigers van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat of er tijdens de coronacrisis geschillen zijn geweest met betrekking tot de delegatie van handtekening, wanneer een medewerker in plaats van de notaris een akte ondertekende.

Aangaande het tijdstip van eigendomsoverdracht wijst hij erop dat het altijd mogelijk is de datum ervan bij overeenkomst te wijzigen. Hij vraagt zich dan ook af of notarissen in hun modellen een clause kunnen opnemen die stipuleert dat de eigendomsoverdracht pas plaatsvindt op het moment van ondertekening van de authentieke akte.

*De heer Paul-Alain Foriers, lid van de commissie tot herziening van Boek 7*, wijst erop dat de eigendomsoverdracht in het oud Burgerlijk Wetboek volledig plaatsvond op grond van loutere wilsovereenstemming; krachtens de regeling in Boek 3 vindt ze op bijna dezelfde manier plaats. In het oude systeem was echter nooit overwogen dat een clause kon voorzien in overdracht bij ondertekening van de authentieke akte – wat nochtans een gangbare praktijk is.

De spreker verduidelijkt dat het notariaat de regel van aanvullend recht wil afstemmen op die praktijk en dus het huidige principe wil omkeren.

*De heer Bernard Tilleman* benadrukt dat die praktijk gelieerd is aan de huidige situatie, waarbij het risico overgaat met de eigendomsoverdracht. Zijn voornaamste bezwaar is de coherentie. Waarom moet dit enkel worden

peut pas accepter la demande de prêt de son client sur la base de sa solvabilité avant la conclusion du compromis. À l'heure actuelle, les banques indiquent seulement que le client pourra vraisemblablement obtenir un prêt et elles ne donnent leur accord définitif qu'à la conclusion du compromis. Peut-on déjà parler d'un transfert de propriété en pareil cas, alors qu'il existe encore une condition suspensive pour l'obtention du prêt? Et si le transfert de propriété a bien lieu lors de la conclusion du compromis, un problème se posera si le prêt n'est finalement pas accordé à l'acheteur.

Mme Roggeman présume qu'il n'y a pas de consensus au sujet de la modification du livre 3. Selon elle, ce n'est d'ailleurs pas indispensable, car la portée de ce livre est beaucoup plus large, puisqu'il porte sur le transfert des droits réels en général, pour tous les types de biens. L'oratrice propose de prévoir, dans le livre 7, le report du transfert de propriété jusqu'à la passation de l'acte authentique pour la vente de biens immobiliers. Elle espère que cette demande sera entendue et indique que le notariat en serait très reconnaissant.

*M. Pierre Jadoul (MR)* interroge les représentants de la Fédération des notaires sur l'existence éventuelle de litiges liés à la délégation de signature mise en place durant la période COVID-19. lorsqu'un collaborateur signait à la place du notaire.

S'agissant du moment du transfert de propriété, il rappelle qu'il est toujours possible d'en modifier conventionnellement la date. Il s'interroge dès lors sur la possibilité pour le notariat d'insérer dans ses modèles une clause stipulant que "le transfert de propriété n'aura lieu qu'au moment de la signature de l'acte authentique."

*M. Paul-Alain Foriers, membre de la commission de révision du livre 7*, rappelle que le transfert de propriété s'opérait entièrement *solo consensu* dans l'ancien Code civil, et s'opère presque de la même manière dans le système du livre 3. Toutefois, dans l'ancien système, il n'avait jamais été envisagé qu'une clause puisse prévoir un transfert à la signature de l'acte authentique – ce qui est pourtant une pratique courante.

L'intervenant précise que le notariat souhaite aligner la règle supplétive sur cette pratique, autrement dit inverser le principe actuel.

*M. Bernard Tilleman* souligne que cette pratique est liée à la situation actuelle, le risque étant transféré en même temps que la propriété. Sa principale objection est la cohérence. Pourquoi limiter la modification à la

aangepast voor de verkoop van onroerende goederen? Als men dit wil regelen, moet het ook worden geregeld voor de inbreng van een onroerend goed in een vennootschap. Waarom zou het tijdstip van eigendomsoverdracht in dat geval anders moeten zijn dan bij een verkoop? Het enige verschil is volgens professor Tilleman dat bij een inbreng de tegenprestatie aandelen zijn en bij een verkoop geld. Bij een dading idem dito. Met het oog op de coherentie is Boek 3 dus de aangewezen plaats om dit te regelen. Dan is er ook coherentie met de voorrechten en de zekerheden.

Ook over de bescherming van de positie van de onbetaalde verkoper kan worden gediscussieerd. Toch blijft de professor zich afvragen waarom Boek 7 voor één bijzonder contract de eigendom op een niet-coherente manier zou moeten regelen, terwijl de specialisten van Boek 3 vinden dat zoiets in dat wetboek geregeld moet worden. De spreker heeft er niets op tegen om daarvoor een andere regeling te zoeken, maar het betreft wel een problematiek van het goederenrecht, niet van het verbintenissenrecht.

De argumentatie luidt dat een latere eigendomsoverdracht zal toelaten om de informatieverplichtingen te controleren. Professor Tilleman gaat daarmee niet akkoord. Aanvankelijk was hij erg gecharmeerd door het plechtig contract, zoals het vroeger is voorgesteld. In Nederland is men heel dicht bij een plechtig contract geraakt, maar uiteindelijk is het er toch niet gekomen. Wanneer de regionale wetgever zou bepalen dat een aanbod pas mogelijk is wanneer de informatie is gekoppeld aan de woningpas, zou het notariaat daarin een grote rol kunnen spelen. De professor gelooft echter niet dat het probleem kan worden opgelost door het uitstellen van de eigendomsoverdracht.

*Mevrouw Katrin Roggeman* verwijst naar de opmerking van de heer Tilleman dat Boek 7 wordt aangepast aan de werkelijkheid. Met dat oogmerk werd het artikel geschrapt over de garantie omtrent de oppervlakte. In de praktijk wordt daarvan immers altijd afgeweken. Authentieke akten bevatten altijd een clause waarin staat dat een verkoper geen garantie geeft over de oppervlakte van een perceel. Terwijl deze regel wel wordt aangepast in het nieuwe wetboek, gebeurt dat niet voor de eigendomsoverdracht, eveneens een regel waarvan systematisch wordt afgeweken. De spreker vindt het moeilijk om te begrijpen dat dit niet kan worden aangepast in het bijzondere contractenrecht. De informatieplicht van de verkoper bevindt zich in een andere fase, voor de consensus.

vente de biens immobiliers? Si l'on veut régler la question du moment du transfert de propriété, les mêmes règles doivent également s'appliquer à l'apport d'un bien immobilier dans une société. En effet, pourquoi le moment du transfert de propriété serait-il différent dans ce cas? Le professeur Tilleman considère que la seule différence réside dans le fait que, dans le cas d'un apport, la contrepartie est une action, tandis que dans le cas d'une vente, la contrepartie est une somme d'argent. Il en va de même pour la transaction. Dans un souci de cohérence, le livre 3 est donc l'endroit tout désigné pour trancher la question et assurer de la sorte la cohérence avec les privilèges et les sûretés.

On peut également débattre de la protection de la position du vendeur non payé. Le professeur continue néanmoins à se demander pourquoi le livre 7 devrait régler la propriété de manière non cohérente pour un seul contrat spécial, alors que les spécialistes du livre 3 estiment que ce rôle revient au livre 3. Quoique non opposé à ce que l'on recherche un autre régime, le professeur précise néanmoins que cette problématique relève du droit des biens, et non du droit des obligations.

L'argument avancé à cet égard est que le report du transfert de propriété permettra de contrôler les obligations en matière d'information. Le professeur ne partage pas cet avis. Au départ, il était séduit par le contrat solennel tel qu'évoqué précédemment. Aux Pays-Bas, le législateur a été sur le point d'instaurer ce type de contrat avant d'abandonner finalement cette idée. Si le législateur régional dispose qu'une offre n'est possible que lorsque les informations sont jointes au "woningpas" (le passeport habitation), le notariat pourra jouer un rôle accru à cet égard. Le professeur ne pense cependant pas que le problème pourrait être résolu en reportant le transfert de propriété.

*Mme Katrin Roggeman* revient sur l'observation de M. Tilleman selon laquelle le livre 7 a été adapté à la réalité. C'est dans cet objectif que les articles relatifs à la garantie de contenance ont été supprimés. En pratique, il est en effet toujours dérogé à cette règle. Les actes authentiques contiennent toujours une clause prévoyant qu'un vendeur ne fournit pas de garantie quant à la superficie d'une parcelle. Bien que cette règle soit modifiée dans le nouveau Code, aucune modification n'est prévue pour le transfert de propriété. Pourtant, il est aussi systématiquement dérogé à la règle y afférente. L'oratrice estime qu'il est difficile de comprendre pourquoi ce point ne peut pas être modifié dans le droit des contrats spéciaux. L'obligation d'information du vendeur se situe dans une autre phase, avant le consensus.

De spreekster wijst tevens op het onderscheid met andere authentieke akten, waarin er sprake is van een inbreng van een goed in een gemeenschap, zoals bij een huwelijkscontract. Die inbreng ontstaat pas op het moment dat de akte wordt ondertekend. De verkoop van een onroerend goed ontstaat echter op het moment dat er een compromis wordt gesloten, of zelfs wanneer een bod wordt aanvaard. Dat zijn verschillende juridische operaties.

*De heer Bernard Tilleman* heeft er geen enkel probleem mee om de regeling van aanvullend recht van eigendomsoverdracht te wijzigen, op voorwaarde dat het op een consistente wijze gebeurt, en dus in Boek 3.

*De heer Thijs Eeckhaut* vraagt tot slot om de verzekeringssector te horen over de nota van de FOD Economie, waarin wordt beweerd dat de uitbreiding van de aansprakelijkheid geen extra verzekeringskosten zou veroorzaken.

L'oratrice souligne également la distinction avec d'autres actes authentiques où il est question d'apport d'un bien dans une communauté, comme dans le cas d'un contrat de mariage. Cet apport n'a lieu qu'au moment de la signature de l'acte. En revanche, la vente d'un bien immobilier a lieu au moment de la conclusion d'un compromis, voire dès l'acceptation d'une offre. Il s'agit d'opérations juridiques différentes.

*M. Bernard Tilleman* n'est absolument pas opposé à ce que l'on modifie la réglementation de droit supplétif du transfert de propriété à condition que l'on fasse preuve de cohérence et que l'on modifie donc le livre 3.

*M. Thijs Eeckhaut* demande enfin d'auditionner le secteur des assurances au sujet de la note du SPF Économie, laquelle affirme que l'extension de la responsabilité n'entraînerait pas de frais d'assurance supplémentaires.

D. Hoorzitting van 18 november 2025 met de heer Nicolaas Vinckier, vertegenwoordiger van de OVB, de heer Alexandre Rigolet, vertegenwoordiger van AVOCATS.BE, de heer Reinhard Steennot, professor aan de UGent, de heer Ignace Claeys, professor aan de UGent, mevrouw Christine Biquet, professor aan de ULiège, de heer Nicolas Carette, professor aan de UAntwerpen, de heer Alexandre Duriau, onderzoeker aan de ULB, de heer Matthias Storme, professor aan de KU Leuven, de heer Vincent Sagaert, professor aan de KU Leuven, en de heer Denis Philippe, professor aan de UCLouvain

### 1. Procedure

De heer Ismaël Nuino, voorzitter van de commissie voor Justitie, geeft lezing van artikel 28, 2bis, van het Kamerreglement:

“Bij hoorzittingen [...] wordt sprekers gevraagd om bij het begin van de hoorzitting duidelijk te vermelden of ze:

1° in een andere hoedanigheid betrokken zijn of geweest zijn bij initiatieven betreffende de voorliggende wetgeving, en

2° betaald worden voor de bijdrage aan de hoorzitting en in voorkomend geval door welke instantie.”

De voorzitter nodigt de sprekers uit om bij de aanvang van hun uiteenzetting deze vragen te beantwoorden.

### 2. Uiteenzettingen

a. Uiteenzetting van de heer Nicolaas Vinckier, vertegenwoordiger van de OVB

De heer Nicolaas Vinckier verklaart dat hij niet werd betrokken bij de totstandkoming van het voorliggende wetsvoorstel. Hij nam enkel deel aan een colloquium dat naar aanleiding van het voorstel werd georganiseerd. Hij verklaart tevens dat hij niet wordt vergoed om aanwezig te zijn op de hoorzitting, behalve dan als bestuurder van de Orde van Vlaamse Balies.

De spreker wil vooreerst de leden van de redactie-commissie feliciteren met het titanenwerk dat ze hebben verricht. Zij zijn er wonderwel in geslaagd om het recht inzake bijzondere contracten logischer en moderner te maken. Aangezien de heer Vinckier al feedback heeft kunnen geven op het colloquium, blijven er wat hem betreft nog maar weinig opmerkingen over. Twee kwesties wil hij nog aanhalen, namelijk de regeling met betrekking tot betwiste rechten en de regeling inzake de kennisgeving bij niet-conformiteit.

D. Audition du 18 novembre 2025 de M. Nicolaas Vinckier, représentant de l'OVB, M. Alexandre Rigolet, représentant d'AVOCATS.BE, M. Reinhard Steennot, professeur à l'UGent, M. Ignace Claeys, professeur à l'UGent, Mme Christine Biquet, professeure à l'ULiège, M. Nicolas Carette, professeur à l'UAntwerpen, M. Alexandre Duriau, chercheur à l'ULB, M. Matthias Storme, professeur à la KU Leuven, M. Vincent Sagaert, professeur à la KU Leuven et M. Denis Philippe, professeur à l'UCLouvain

### 1. Procédure

M. Ismaël Nuino, président de la commission de la Justice, donne lecture de l'article 28, 2bis, du Règlement de la Chambre:

“En cas d'auditions [...], il est demandé aux orateurs de préciser explicitement au début de l'audition:

1° s'ils sont ou ont été associés à quelque autre titre que ce soit à des initiatives relatives à la législation à l'examen, et

2° s'ils sont rémunérés pour leur contribution à l'audition, et le cas échéant, par quelle instance.”

Le président invite les orateurs à entamer leurs exposés respectifs en répondant à ces questions.

### 2. Exposés

a. Exposé de M. Nicolaas Vinckier, représentant de l'OVB

M. Nicolaas Vinckier déclare qu'il n'a pas été associé à l'élaboration de la proposition de loi à l'examen. Il a seulement participé à un colloque organisé dans le cadre de la proposition. Il déclare également ne pas être rémunéré pour être présent à l'audition, si ce n'est en tant qu'administrateur de l'Orde van Vlaamse Balies.

L'intervenant tient tout d'abord à féliciter les membres du commission de rédaction pour le travail de titan qu'ils ont accompli. Ils sont parvenus avec brio à rendre le droit en matière de contrats spéciaux plus logique et plus moderne. Étant donné que M. Vinckier a déjà eu la possibilité de donner un retour sur le colloque, il ne lui reste que quelques remarques à formuler. Il souhaite encore aborder deux questions: le régime relatif aux droits litigieux et le régime de notification d'une non-conformité.

### *Kopen van betwiste rechten*

De heer Vinckier merkt op dat in het eerste lid van artikel 7.2.5 een lapsus is geslopen. Als de “advocaten, gerechtsdeurwaarders, kandidaat-gerechtsdeurwaarders, notarissen en kandidaat-notarissen” uit dat lid worden geschrapt, krijgt men een heel logisch opgebouwd artikel.

### *Kennisgevingsplicht*

De heer Vinckier schetst het volgende scenario: er wordt een goed verkocht, de koper stelt na enige tijd een verborgen gebrek of een niet-conformiteit vast, en hij heeft dan de nevenverplichting om daarvan binnen een redelijke termijn een kennisgeving te doen aan de verkoper. De spreker vindt dat een duidelijke verbetering ten opzichte van het oude recht, waarbij men de vrij onlogische verplichting had om te gaan dagvaarden. Dat leidde tot een overdreven inschakeling van de rechtbank. Het is veel logischer om slechts een kennisgeving te vragen.

De heer Vinckier heeft wel kritiek op het gevolg dat wordt gekoppeld aan de niet-naleving van de kennisgevingsverplichting, namelijk het verval van het recht om zich nog op het conformiteitsgebrek te beroepen. Dat geldt zowel voor de koopovereenkomsten als voor de dienstenovereenkomsten. In huurovereenkomsten geldt ook een sanctie bij niet-naleving van de kennisgevingsverplichting, maar daar maakt men een onderscheid tussen het verleden en de toekomst. Grosso modo kan men zich niet meer beklagen over het verleden als men te lang heeft gewacht, maar men kan dat nog wel doen met betrekking tot de toekomstige gevolgen.

Op het colloquium legden de Nederlandse professoren Marco Loos en Bert van Schaick uit dat men in Nederland een gelijkaardige evolutie heeft doorgemaakt. In het nieuwe Nederlands Burgerlijk Wetboek heeft men eveneens een kennisgevingsplicht ingevoerd, maar daar heeft de Hoge Raad in zijn rechtspraak verduidelijkt dat de tijdige kennisgeving niet op zich staat. De idee erachter is dat de verkoper of dienstverlener, bijvoorbeeld de aannemer, nadelige gevolgen kan ondervinden van een laattijdige kennisgeving. Zo kan de schade die optreedt door een gebrek verergeren, wat vermeden had kunnen worden wanneer de dienstverlener tijdig op de hoogte zou zijn gebracht, zodat hij actie had kunnen ondernemen. Door een laattijdige kennisgeving kan hij ook in zijn rechtspositie worden aangetast doordat hij een leverancier of een onderaannemer niet meer op nuttige wijze kan aanspreken. Er kan ook een probleem rijzen met betrekking tot de bewijspositie. Na verloop van tijd is het immers moeilijk om aan te tonen of een

### *Achat de droits litigieux*

M. Vincker relève un lapsus dans l’alinéa 1<sup>er</sup> de l’article 7.2.5. En supprimant les mots “les avocats, les huissiers, les candidats-huissiers, les notaires, les candidats-notaires”, on obtient un article parfaitement logique.

### *Obligation de notification*

M. Vinckier envisage le scénario suivant: un bien est vendu, l’acheteur constate un vice caché ou une non-conformité après un certain temps. Il a alors l’obligation secondaire de le notifier au vendeur dans un délai raisonnable. L’intervenant estime qu’il s’agit clairement d’une amélioration par rapport à l’ancien régime, dans le cadre duquel l’acheteur était tenu, de manière plutôt illogique, d’intenter une action en justice, ce qui donnait lieu à un recours excessif aux tribunaux. Il est beaucoup plus logique de demander uniquement une notification.

M. Vinckier émet toutefois une critique sur la conséquence attachée au non-respect de l’obligation de notification, à savoir la perte du droit d’invoquer encore le défaut de conformité. Cela vaut tant pour les contrats de vente que pour les contrats de service. Le non-respect de l’obligation de notification est également sanctionné dans le cadre des contrats de bail, mais en faisant une distinction entre le passé et l’avenir. En gros, si l’intéressé tarde trop, il ne pourra plus se plaindre à propos du passé, mais il aura encore la possibilité de le faire à propos des conséquences futures.

Au cours du colloque, les professeurs néerlandais Marco Loos et Bert van Schaick ont expliqué que les Pays-Bas avaient connu une évolution similaire. Le nouveau Code civil néerlandais a également introduit une obligation de notification, mais la Cour suprême des Pays-Bas (*Hoge Raad der Nederlanden*) a précisé, dans sa jurisprudence, que la notification en temps utile n’est pas un élément isolé. L’idée sous-jacente est que le vendeur ou le prestataire de services, par exemple l’entrepreneur, peut être pénalisé en cas de notification tardive. Par exemple, l’aggravation d’un dommage causé par un vice aurait pu être évitée si le prestataire de services avait été informé en temps utile et s’il avait donc pu prendre des mesures. Une notification tardive peut également affaiblir sa position juridique, car ce retard peut l’empêcher de se retourner utilement contre un fournisseur ou un sous-traitant. Un problème peut également se poser en matière de preuve. En effet, plus le temps passe, plus il est difficile de démontrer qu’un

gebrek al dan niet al aanwezig was voor de verkoop of causaal in verband kan worden gebracht met de aanname van de dienst.

Dat is terecht, maar is het dan proportioneel om de vervalsanctie op te leggen bij gevallen waarin het nadeel voor de verkoper of dienstverlener niet aanwezig is? Zeker op het vlak van de bewijspositie rust de bewijslast bij de koper of de opdrachtgever, die moet kunnen bewijzen dat een gebrek of niet-conformiteit al in de kiem aanwezig was en causaal in verband gebracht kan worden met de prestaties van de dienstverlener. Als er dus een probleem met de bewijslast rijst, komt dat alleen de verkoper of dienstverlener ten goede.

In bepaalde gevallen kan de rechtspositie van de dienstverlener worden aangetast, maar dat hoeft niet altijd het geval te zijn. Er is niet altijd een onderaannemer of leverancier. Is het in die gevallen nuttig om met zo'n zware sanctie te werken?

Hetzelfde geldt, aldus de spreker, voor het verergeren van de schade. Men zou daaraan ook de sanctie kunnen koppelen dat alleen de verergerde schade niet meer verhaald kan worden op de verkoper of dienstverlener. Waarom moet de koper of de opdrachtgever, als slachtoffer van een wanprestatie, al zijn rechten verliezen? In de Nederlandse rechtspraak zijn die vragen aan bod gekomen in de arresten *Far Trading/Edco Eindhoven* (ECLI:NL:HR:2014:3593) en *Van de Steeg/Rabobank* (ECLI:NL:HR:2013:BY4600) van de Hoge Raad, waarbij men tot het besef is gekomen dat er bij het ontbreken van enige belangenschade – als de aannemer niet kan aantonen waarom hij door een mogelijk laattijdige kennisgeving in zijn belangen is geschaad – geen reden is om zo'n zware sanctie op te leggen aan de koper of afnemer van de dienst.

De Heer Vinckier meent dat de balans in deze rechtsregel is doorgeslagen ten voordele van een van de partijen. Er is altijd een spanningsveld tussen rechtszekerheid en billijkheid. Het is in het belang van de rechtszekerheid dat kopers of opdrachtgevers tijdig kennisgeven van een gebrek, maar de billijkheid moet ook een rol spelen. In sommige situaties heeft het ontbreken van een tijdige kennisgeving geen enkele schade berokkend aan de verkoper of dienstverlener, en in dat geval zou het volgens de spreker onredelijk zijn zich daarop te beroepen. Daarom stelt hij voor om, naar analogie van het gerechtelijk recht, waar absolute nietigheden niet meer bestaan, het beroep op de laattijdige kennisgeving alleen mogelijk te maken als men belangenschade kan aantonen.

vice était déjà présent avant la vente ou qu'il existe un lien de causalité avec la sous-traitance ou le service.

Cet argument est fondé, mais l'orateur se demande s'il est proportionné d'infliger une sanction de déchéance si le vendeur ou le prestataire de services ne subit aucun préjudice. En matière de preuve, en particulier, la charge de la preuve incombe surtout à l'acheteur ou au donneur d'ordre, qui doit être en mesure de prouver la préexistence d'un vice ou d'une non-conformité et le lien causal avec les prestations fournies par le prestataire de services. Si un problème se pose en ce qui concerne la charge de la preuve, cela ne profite qu'au vendeur ou au prestataire de services.

Dans certains cas, la situation juridique du prestataire de services peut être compromise, mais ce n'est pas toujours le cas. Parfois, il n'y a pas de sous-traitant ou de fournisseur. Dans ce cas, est-il utile d'infliger une sanction d'une telle sévérité?

Il en va de même, selon l'orateur, en ce qui concerne l'aggravation du dommage. Il pourrait également être prévu, à titre de sanction, que seul le préjudice aggravé ne pourrait plus être réclamé au vendeur ou au prestataire de services. Pourquoi l'acheteur ou le donneur d'ordre qui est victime d'une mauvaise prestation devrait-il perdre tous ses droits? La jurisprudence néerlandaise aborde ces questions dans les arrêts *Far Trading/Edco Eindhoven* (ECLI:NL:HR:2014:3593) et *Van de Steeg/Rabobank* (ECLI:NL:HR:2013:BY4600) de la Cour suprême, qui a conclu qu'en l'absence de préjudice – si l'entrepreneur ne peut pas démontrer en quoi une éventuelle notification tardive a nui à ses intérêts –, rien ne justifie d'infliger une sanction aussi lourde à l'acheteur ou au destinataire du service.

M. Vinckier estime que cette règle de droit avantage l'une des parties. Il existe toujours une zone de tension entre la sécurité juridique et l'équité. Il est dans l'intérêt de la sécurité juridique que les acheteurs ou les donneurs d'ordre notifient tout vice en temps utile, mais l'équité doit également jouer un rôle. Dans certaines situations, la notification tardive ne cause aucun préjudice au vendeur ou au prestataire de services et, dans ce cas, il serait déraisonnable, selon l'orateur, d'invoquer cet argument. C'est pourquoi il propose, par analogie avec le droit judiciaire, où les nullités absolues n'existent plus, de ne permettre d'invoquer la notification tardive que si un préjudice peut être démontré.

*b. Uiteenzetting van de heer Alexandre Rigolet, vertegenwoordiger van AVOCATS.BE*

De heer Alexandre Rigolet bedankt de indieners van het wetsvoorstel voor hun kwalitatief hoogstaande tekst. Hij is ingenomen met de aanstaande aanneming van het in het Burgerlijk Wetboek in te voegen Boek 7. De rechtszekerheid zal er wel bij varen. De codificering van de rechtspraak zal de toegang tot de rechter vergemakkelijken voor zowel burgers als beroepsbeoefenaars, met name advocaten.

De spreker verwijst naar zijn schriftelijke nota, met daarin vier punten. Op het eerste – betreffende de bewiste rechten – gaat hij niet dieper in.

Het tweede punt betreft de verbintenis van de verkoper tot conforme levering. In het huidige recht bestaat die verbintenis uit twee fasen: vóór de aanvaarding geldt de verbintenis om een goed te leveren dat in overeenstemming is met de overeenkomst, daarna is er de vrijwaring voor verborgen gebreken. Het wetsvoorstel voegt die twee regelingen samen tot een enkele verbintenis tot conforme levering die zowel de periode voor als na de aanvaarding bestrijkt. De verkoper is dus enerzijds verplicht het goed te leveren en anderzijds de koper te vrijwaren voor conformiteitsgebreken.

De heer Rigolet vindt die samenvoeging een welkome vereenvoudiging, maar ze leidt tot een zwaardere aansprakelijkheid voor de verkoper en tot onduidelijkheid over de reikwijdte van de conformiteitsgarantie, met name in geval van overmacht. Aangezien het om een garantie gaat, mag daar kennelijk uit worden afgeleid dat de verkoper zich niet aan zijn verantwoordelijkheid kan onttrekken door aan te tonen dat de niet-nakoming van de verbintenis tot conforme levering het gevolg is van overmacht. Mogelijk wordt hij zelfs veroordeeld tot de betaling van een schadevergoeding, ondanks het feit dat die niet-nakoming hem niet kan worden aangewreven.

Derhalve zou het wenselijk zijn de reikwijdte van de garantieverbintenis beter te definiëren, bijvoorbeeld door de toekenning van een schadevergoeding voor bijkomende schade als gevolg van de waardevermindering van het goed te doen afhangen van de toerekenbaarheid van het gebrek aan de verkoper.

Het wetsvoorstel maakt de verantwoordelijkheid van de verkoper op het gebied van conformiteit dus zwaarder, terwijl die verbintenis in de praktijk, met name bij de verkoop van onroerend goed, vaak als buitensporig wordt beschouwd en contractueel wordt uitgesloten. Zo houden notarissen die bepaling geregeld buiten de voorlopige koopakte tussen particulieren. Derhalve vraagt de heer Rigolet of een dergelijke verzwaaring

*b. Exposé de M. Alexandre Rigolet, représentant d'AVOCATS.BE*

M. Alexandre Rigolet remercie les auteurs de la proposition pour la qualité du texte et se félicite de l'adoption prochaine du Livre 7 du Code civil, de nature à renforcer la sécurité juridique. La codification de la jurisprudence facilitera l'accès à la justice tant pour les citoyens que pour les praticiens, en particulier les avocats.

L'intervenant renvoie à sa note écrite, qui aborde quatre points, le premier relatif aux droits litigieux n'étant pas commenté.

Le deuxième point porte sur l'obligation de délivrance conforme du vendeur. En droit actuel, cette obligation se déploie en deux phases: avant l'agrégation, l'obligation de délivrer un bien conforme au contrat, et après, la garantie des vices cachés. La proposition fusionne ces deux régimes en une obligation unique de délivrance conforme couvrant les périodes antérieure et postérieure à l'agrégation. Le vendeur est ainsi tenu, d'une part, de délivrer le bien et, de l'autre, de garantir l'acheteur contre les défauts de conformité.

M. Rigolet estime que cette fusion constitue une simplification bienvenue, mais qu'elle entraîne une aggravation de la responsabilité du vendeur et un manque de clarté quant à la portée de la garantie de conformité, notamment en cas de force majeure. Comme il s'agit d'une garantie, il peut manifestement en être déduit que le vendeur ne peut s'exonérer de sa responsabilité en démontrant que le non-respect de l'obligation de délivrance conforme résulte d'un cas de force majeure. Il peut même être condamné, le cas échéant, au paiement de dommages et intérêts, alors même que cette inexécution ne peut lui être imputée.

Il serait dès lors opportun de mieux définir la portée de l'obligation de garantie, par exemple en subordonnant l'octroi de dommages et intérêts pour un dommage complémentaire à la réduction de valeur du bien à l'imputabilité du défaut au vendeur.

La proposition aggrave ainsi la responsabilité du vendeur en matière de conformité, alors que, dans la pratique, notamment en matière de ventes immobilières, cette obligation est souvent jugée excessive et contractuellement exclue, les notaires l'écartant fréquemment des compromis entre particuliers. M. Rigolet s'interroge dès lors sur l'opportunité d'un tel alourdissement. Parmi les pistes évoquées par Avocats.be figurent l'exigence

wel opportuun is. AVOCATS.BE vermeldt als mogelijke pistes de eis dat het gebrek toerekenbaar moet zijn om schadevergoeding toe te kennen, dan wel de beperking, in artikel 7.2.30, § 3, van de aansprakelijkheid van de verkoper tot de gebreken die bestonden op het moment van de risico-overgang.

Nog in dat opzicht wijst de spreker erop dat het wetsvoorstel afwijkt van de rechtspraak van het Hof van Cassatie, dat op de gespecialiseerde verkoper een vermoeden van kennis van het gebrek doet rusten. Die regel beschermt echter de kleine handelaars en kleine ondernemingen, aangezien de consument zich tot zijn verkoper wendt, die vervolgens moeilijkheden ondervindt om tegen zijn leverancier op te treden. Derhalve vraagt de spreker of het wenselijk is de gespecialiseerde verkoper in de mogelijkheid te stellen zich te onttrekken aan zijn conformiteitsgarantie, terwijl de aansprakelijkheid van de verkoper juist wordt aangescherpt.

Het derde punt betreft de tienjarige aansprakelijkheid en de wet-Breyne. De heer Rigolet vindt het jammer dat de aanneming van Boek 7 niet gepaard gaat met een reflectie over het toepassingsgebied van die wet, die geen betrekking heeft op renovatiewerkzaamheden wanneer het gebouw al eigendom is van de opdrachtgever. Daardoor lopen de particulieren een reëel risico.

Het vierde punt betreft de dading. De spreker wijst erop dat artikel 7.7.15 van het wetsvoorstel bepaalt dat de dading het instellen of de voortzetting “verhindert” van een vordering in rechte over de geschillen die zij beoogt te beëindigen of te voorkomen. Wel benadrukt hij dat die bewoordingen onnauwkeurig zijn, aangezien de rechtsleer verdeeld is over de juridische aard van de “exceptie van dading”, die zowel de niet-ontvankelijkheid als de ongegrondheid van de vordering kan betekenen, met verschillende procedurele gevolgen. Die kwalificatie behoeft verduidelijking.

Voorts maakt de term “verhindert” de gevolgen van het niet nakomen van een dading onvoldoende duidelijk. De rechtspraak is verdeeld tussen de mogelijkheid om de procedure te hervatten op basis van de exceptie van niet-nakoming en de voorafgaande eis dat de dading wordt ontbonden ten laste van de in gebreke blijvende partij. Uit de huidige bewoordingen zou kunnen worden opgemaakt dat een hervatting van het geschil uitgesloten is louter op grond van niet-nakoming, wat de stabiliteit van de dadingen zou vergroten. Een en ander zou echter moeten worden verduidelijkt om complexe discussies voor de rechter te voorkomen.

d’une imputabilité du vice pour l’octroi de dommages et intérêts ou la limitation, à l’article 7.2.30, § 3, de la responsabilité du vendeur aux défauts existant au moment du transfert des risques.

Dans le même ordre d’idées, l’intervenant relève que la proposition abandonne la jurisprudence de la Cour de cassation instaurant une présomption de connaissance du vice à charge du vendeur spécialisé. Or, cette règle protège les petits commerçants et les petites entreprises, le consommateur se retournant vers son vendeur, lequel éprouve ensuite des difficultés à agir contre son fournisseur. Il s’interroge dès lors sur l’opportunité de permettre au vendeur spécialisé de s’exonérer de sa garantie de conformité, alors même que la responsabilité du vendeur est renforcée.

Le troisième point concerne la responsabilité décennale et la loi Breyne. M. Rigolet regrette que l’adoption du Livre 7 ne s’accompagne pas d’une réflexion sur le champ d’application de cette loi, laquelle ne couvre pas les travaux de rénovation lorsque l’immeuble appartient déjà au maître de l’ouvrage, ce qui expose les particuliers à un risque réel.

Le quatrième point porte sur le contrat de transaction. L’intervenant rappelle que l’article 7.7.15 du projet prévoit que la transaction “fait obstacle” à l’introduction ou à la poursuite d’une action en justice relative aux litiges qu’elle vise à régler ou à prévenir. Il souligne toutefois l’imprécision de cette expression, la doctrine étant divisée sur la nature juridique de l’exception de transaction, laquelle peut relever soit de l’irrecevabilité, soit du non-fondement de la demande, avec des conséquences procédurales distinctes. Cette qualification devrait être explicitement précisée.

Par ailleurs, l’expression “fait obstacle” ne clarifie pas suffisamment les conséquences de l’inexécution d’une transaction. La jurisprudence est partagée entre la possibilité de reprendre la procédure sur la base de l’exception d’inexécution et l’exigence préalable de la résolution de la transaction aux torts de la partie défaillante. La rédaction actuelle pourrait laisser entendre qu’une reprise du contentieux serait exclue du seul fait de l’inexécution, ce qui renforcerait la stabilité des transactions, mais cette question devrait être clarifiée afin d’éviter des débats complexes devant les juridictions.

*c. Uiteenzetting van de heer Reinhard Steennot, professor aan de UGent*

De heer Reinhard Steennot verklaart dat hij niet direct is betrokken geweest bij de totstandkoming van het wetsvoorstel, maar hij heeft wel deelgenomen aan de studiedag die hierover werd georganiseerd. Hij heeft ook informele contacten gehad met professor Tilleman. De heer Steennot krijgt geen vergoeding voor zijn deelname aan deze hoorzitting.

Aangezien professor Steennot gespecialiseerd is in het consumentenrecht, zal hij zich in zijn betoog focussen op de relatie tussen consumenten en ondernemingen.

In de eerste plaats merkt de heer Steennot op dat het begrip “onderneming” in de verschillende boeken van het Burgerlijk Wetboek op verschillende manieren wordt gedefinieerd, zoals dat ook het geval is in het Wetboek van economisch recht. Dat maakt het geheel complex. De spreker begrijpt wel dat men ervoor heeft gekozen om in Boek 7 aan te knopen bij het ondernemingsbegrip uit artikel 1.8, 39°, van het Wetboek van economisch recht, aangezien de regels met betrekking tot de bescherming van de consument bij de verwerving van roerende goederen en digitale inhoud, hun oorsprong vinden in Europa. Het is dan ook logisch dat het begrip “onderneming” op dezelfde manier wordt gedefinieerd als in Boek 6, want daarin staan andere regels inzake consumentenbescherming met een Europese oorsprong. De professor vraagt zich wel af of men niet beter afstand zou nemen van de huidige definitie van de onderneming als “elke persoon die op duurzame wijze een economisch doel nastreeft”. Dat zorgt in de rechtspraak voor verwarring, aangezien men bij de interpretatie moet vertrekken van de definitie uit de Europese richtlijnen inzake consumentenbescherming, waarin sprake is van “elke persoon die optreedt in het kader van een beroepsactiviteit”, wat ruimer kan zijn dan een economische activiteit.

Vervolgens vestigt de heer Steennot de aandacht op de toepassing van de regels inzake consumentenkoop. Zoals gevraagd door de Europese wetgever, zijn die regels niet alleen van toepassing op de zuivere koop-verkoop, maar ook op bepaalde aannemingsovereenkomsten. Zo is bij een overeenkomst betreffende de levering van een te vervaardigen goed de wettelijke garantie altijd van toepassing. Hetzelfde geldt wanneer de gekochte goederen worden geïnstalleerd in het kader van een verkoopovereenkomst, onder de verantwoordelijkheid van de verkoper. De professor betreurt daarentegen dat de levering van een lichamelijk roerend goed in het kader van een aannemingsovereenkomst niet onder het toepassingsgebied valt. Dat betekent dat wanneer een consument een lichamelijk roerend goed verwerft

*c. Exposé de M. Reinhard Steennot, professeur à l'UGent*

M. Reinhard Steennot déclare qu'il n'a pas été directement associé à l'élaboration de la proposition de loi, mais qu'il a bien participé à la journée d'étude organisée à ce sujet. Il a également eu des contacts informels avec le professeur Tilleman. M. Steennot n'est pas rémunéré pour sa participation à cette audition.

Spécialisé en droit des consommateurs, le professeur Steennot axera son exposé sur la relation entre les consommateurs et les entreprises.

Il fait d'abord observer que la notion d'“entreprise” est définie de plusieurs manières dans les différents Livres du Code civil, comme c'est également le cas dans le Code de droit économique. C'est une source de complexité. L'orateur comprend que les auteurs aient choisi de se rattacher, dans le Livre 7, à la notion d'entreprise visée à l'article 1.8, 39°, du Code de droit économique, dès lors que les règles relatives à la protection des consommateurs lors de l'acquisition de biens mobiliers et de contenus numériques, sont d'origine européenne. Il est dès lors logique que la définition de la notion d'“entreprise” soit définie de la même manière que dans le Livre 6, qui contient en effet d'autres règles relatives à la protection des consommateurs issues du droit européen. Le professeur se demande toutefois s'il ne vaudrait pas mieux s'éloigner de la définition actuelle de l'entreprise comme étant “toute personne poursuivant de manière durable un but économique”. Cette définition est en effet source de confusion dans la jurisprudence, car toute interprétation doit se fonder sur la définition retenue dans les directives européennes relatives à la protection des consommateurs, où il est question de toute personne qui agit “dans le cadre d'une activité professionnelle”, ce cadre pouvant être plus large que celui d'une activité économique.

M. Steennot attire ensuite l'attention sur l'application des règles en matière de vente aux consommateurs. Comme l'exige le législateur européen, ces règles s'appliqueront non seulement à la vente pure et simple, mais aussi à certains contrats d'entreprise. Par exemple, dans le cas d'un contrat portant sur la livraison d'un bien à fabriquer, la garantie légale s'appliquera toujours. Il en ira de même lorsque les biens achetés seront installés dans le cadre d'un contrat de vente, sous la responsabilité du vendeur. Le professeur déplore en revanche que la livraison d'un bien meuble corporel dans le cadre d'un contrat d'entreprise ne relève pas du champ d'application. Cela signifie que lorsqu'un consommateur acquerra un bien meuble corporel dans le cadre d'un contrat de service, il ne pourra pas invoquer la garantie légale. C'est

in het kader van een dienstenovereenkomst, hij zich niet kan beroepen op de wettelijke garantie. Dat strookt met wat het Hof van Justitie van de EU heeft beslist in de zaak-Schottelius (C-247/16). De heer Steennot meent echter dat het opportuun zou zijn om de consument ook te beschermen wanneer hij een lichamelijke roerend goed verwerft in het kader van de uitvoering van een dienstenovereenkomst.

Een tweede element met betrekking tot het toepassingsgebied gaat over de adoptie van dieren. De spreker verduidelijkt dat bepaalde dierenasielen hun dieren aan de consument overdragen via een adoptieovereenkomst, waarbij de eigendom niet overgaat. Het gevolg daarvan is dat de wettelijke garantieregeling in die situatie niet van toepassing is. Professor Steennot vraagt zich af of dat wel beantwoordt aan de doelstellingen die de wetgever voor ogen heeft.

Bij de wettelijke garantieregeling maakt het duale systeem plaats voor een monistisch systeem, waarbij het conformiteitsgebrek centraal staat. Bij wijze van provocatie zou de spreker durven te zeggen dat het nieuwe consumentenrecht hier als voorbeeld zou kunnen dienen voor het burgerlijk recht. Wat de omschrijving van het conformiteitsgebrek betreft, is er wat commotie ontstaan. De gedetailleerde criteria die de woordelijke omzetting vormen van de Europese richtlijn over de verkoop van goederen werden immers vervangen door een eenvoudigere omschrijving. Volgens de spreker is die vereenvoudiging nog steeds richtlijnconform, want een maximale harmonisatie betekent niet dat de bewoordingen van een richtlijn letterlijk moeten worden gekopieerd. Bovendien zijn de voorgestelde regels voldoende ruim en flexibel om op een richtlijnconforme wijze te worden ingevuld.

Professor Steennot stelt vast dat er ook veel commotie is over de garantietermijn van tien jaar, al betwijfelt hij of dat werkelijk iets nieuws is. Bij een koop-verkoopovereenkomst tussen een professionele verkoper en een consument kan de consument volgens de huidige regelgeving gedurende een termijn van twee jaar een beroep doen op de wettelijke garantie, maar nadat die garantietermijn is verstreken, is er nog de mogelijkheid om op basis van de verborgen gebreken de verkoper aansprakelijk te stellen, al beseft de spreker dat consumenten daarbij meestal weinig succesvol zijn. In de memorie van toelichting wordt aangegeven dat de termijn van tien jaar veeleer een termijn is die de aansprakelijkheid van de verkoper om redenen van rechtszekerheid beperkt. Dat is juridisch correct, aldus de heer Steennot, maar hij acht het wel mogelijk dat bepaalde spelers de regeling anders zullen percipiëren. Bepaalde consumenten zullen misschien de indruk krijgen dat ze voortaan een garantie hebben gedurende tien jaar voor alles wat tijdens die periode

conforme à la décision rendue par la Cour de justice de l'Union européenne dans l'affaire Schottelius (C-247/16). M. Steennot estime toutefois qu'il conviendrait de protéger également le consommateur qui acquiert un bien meuble corporel dans le cadre de l'exécution d'un contrat de service.

L'intervenant évoque un deuxième point en ce qui concerne le champ d'application, à savoir l'adoption d'animaux. Il précise que certains refuges pour animaux cèdent leurs animaux aux consommateurs en concluant un contrat d'adoption, sans transfert de propriété. En conséquence, le régime de garantie légale ne s'applique pas dans cette situation. Le professeur Steennot se demande si cela correspond bien aux intentions du législateur.

Dans le régime de garantie légale, le système dualiste est remplacé par un système moniste axé sur le défaut de conformité. L'orateur oserait même dire, à titre de provocation, que le nouveau droit des consommateurs pourrait servir d'exemple au droit civil. La définition du défaut de conformité a suscité une certaine agitation. En effet, les critères détaillés qui auraient littéralement transposé la directive européenne relative à la vente de biens ont été remplacés par une définition plus simple. Selon l'orateur, cette simplification reste conforme à la directive, car une harmonisation maximale ne signifie pas que les termes d'une directive doivent être reproduits littéralement. De plus, les règles proposées sont suffisamment larges et flexibles pour pouvoir être interprétées conformément à la directive.

Le professeur Steennot constate que le délai de garantie de dix ans suscite également beaucoup d'émotion, même s'il doute qu'il s'agisse réellement d'une nouveauté. Dans le cadre d'un contrat d'achat-vente conclu entre un vendeur professionnel et un consommateur, la réglementation actuelle permet à ce dernier de faire valoir la garantie légale pendant une période de deux ans. Mais une fois cette période écoulée, il est encore possible d'invoquer la responsabilité du vendeur sur la base des vices cachés – même si l'orateur est conscient que peu de consommateurs parviennent à obtenir gain de cause à cet égard. L'exposé des motifs précise que le délai de dix ans est plutôt un délai qui limite la responsabilité du vendeur pour des raisons de sécurité juridique. C'est juridiquement correct, mais M. Steennot estime que certains acteurs risquent de percevoir la réglementation différemment. Des consommateurs pourraient avoir l'impression qu'ils bénéficieront désormais d'une garantie de dix ans pour tous les problèmes qui surviendront au

fout loopt. Alle betrokken actoren zullen dan ook degelijk moeten worden geïnformeerd, zodat iedereen weet wat de garantietermijn precies inhoudt. Na de termijn van twee jaar, waarin het anterioriteitsvermoeden speelt, zal het voor een consument vaak moeilijk zijn om zich nog op de garantie te beroepen.

Met betrekking tot de gevolgen van een niet-tijdige kennisgeving sluit professor Steennot zich aan bij de woorden van de heer Vinckier. Zeker voor een consument is de sanctie van verval van rechten bij een niet-tijdige kennisgeving toch bijzonder zwaar.

Vervolgens wil de heer Steennot wijzen op het grote verschil in consumentenbescherming bij koop enerzijds en bij andere categorieën van overeenkomsten anderzijds. Een consument die een lichamelijk roerend goed verwerft van een zeer beperkte waarde, geniet een betere bescherming dan een consument die een dienstenovereenkomst sluit voor een prijskaartje van duizenden euro's. De spreker vraagt zich af of dat wel wenselijk is. Moet men ook niet voor bepaalde andere types van overeenkomsten in een bijzondere vorm van consumentenbescherming voorzien? De spreker denkt met name aan de huur van roerende goederen, zoals wagens of fietsen, wat in de deeleconomie veel belangrijker geworden is. Men zou in het voorstel een artikel kunnen opnemen waarin men zegt dat minstens een aantal bepalingen inzake huur- en dienstenovereenkomsten dwingend zijn wanneer het contract wordt gesloten tussen een onderneming en een consument, of men zou dat op een later tijdstip kunnen doen door een aanpassing van de regeling inzake onrechtmatige bedingen in Boek VI van het Wetboek van economisch recht, meer bepaald in artikel VI.83, 14°.

Ten slotte begrijpt professor Steennot dat een incorporatie van de discussies rond de wet-Breyne voor een belangrijke vertraging zou kunnen zorgen, maar naar zijn overtuiging is het wel absoluut noodzakelijk dat het toepassingsgebied van die wet wordt herzien. De wet-Breyne dateert immers van 1971, in een maatschappelijke context waarin iedere Vlaming of Waal op zoek was naar een plek om een woning te bouwen. Vandaag stapt men echter af van dat model. Jonge mensen bouwen geen woning meer, maar gaan op zoek naar een oude woning, die ze vervolgens renoveren. Het kan, zo stelt de spreker, toch niet de bedoeling zijn om alle beschermingsmiddelen uit de wet-Breyne aan die jonge mensen te ontfemen? Zij lopen gelijkaardige risico's, onder meer op de insolventie van de aannemer, waardoor zij tienduizenden euro's kunnen verliezen.

cours de cette période. Il y aura donc lieu d'informer correctement l'ensemble des acteurs concernés afin que chacun sache en quoi consiste exactement le délai de garantie. À l'issue du délai de deux ans, durant lequel la présomption d'antériorité s'applique, il sera souvent difficile pour le consommateur de faire jouer la garantie.

En ce qui concerne les conséquences d'un défaut de notification en temps utile, le professeur Steennot souscrit aux propos de M. Vinckier. La sanction de la déchéance de droits en cas de défaut de notification en temps utile est tout de même particulièrement sévère, surtout pour un consommateur.

M. Steennot tient ensuite à souligner la grande différence qui existe en matière de protection des consommateurs entre une vente, d'une part, et les autres catégories de contrats, d'autre part. Un consommateur qui acquiert un bien meuble corporel d'une valeur très limitée bénéficie d'une meilleure protection qu'un consommateur qui conclut un contrat de service pour un montant de plusieurs milliers d'euros. L'orateur se demande si cette différence est souhaitable. Ne faudrait-il pas aussi prévoir une forme particulière de protection des consommateurs pour certains autres types de contrats? L'orateur songe notamment à la location de biens mobiliers, comme des voitures ou des vélos, qui a pris une importance croissante dans l'économie collaborative. On pourrait insérer dans la proposition de loi un article prévoyant qu'au moins certaines dispositions relatives aux contrats de location et de service sont impératives lorsque le contrat est conclu entre une entreprise et un consommateur, ou encore introduire un tel dispositif ultérieurement en modifiant la réglementation relative aux clauses abusives dans le Livre VI du Code de droit économique, plus précisément l'article VI.83, 14° de ce code.

Enfin, le professeur Steennot comprend que, si l'on intègre les discussions relatives à la loi Breyne à l'examen de la proposition de loi, cela pourrait entraîner un retard important. Cependant, il est convaincu qu'il est absolument nécessaire de revoir le champ d'application de cette loi. La loi Breyne date en effet de 1971. À cette période, chaque Flamand ou Wallon cherchait un endroit où se faire construire une maison. Aujourd'hui, on s'est éloigné de ce modèle. Les jeunes ne font plus construire, mais recherchent plutôt une maison ancienne à rénover. Selon l'orateur, l'objectif ne peut tout de même pas être de priver ces jeunes de toutes les protections prévues par la loi Breyne. Ils courent des risques similaires, notamment celui de l'insolvabilité de l'entrepreneur, qui peut leur faire perdre des dizaines de milliers d'euros.

*d. Uiteenzetting van de heer Ignace Claeys, professor aan de UGent*

De heer Ignace Claeys verklaart dat hij niet heeft meegewerkt aan de redactie van Boek 7 en dat hij niet werd vergoed om deel te nemen aan de hoorzitting.

Professor Claeys feliciteert de auteurs van het voorstel met hun creatieve en kwaliteitsvolle codificatie van de rechtspraak. Daarnaast hebben zij ook goed nagedacht over de terminologie en de afstemming van die terminologie over de verschillende contracttypes heen. Tevens werden onnodige verschillen en regels weggewerkt.

*Conformiteitstermijn*

Als eerste punt wenst de heer Claeys stil te staan bij de tienjarige conformiteitstermijn bij koopovereenkomsten en diensten. Sommige ondernemingen vrezden dat klanten veel langer dan vandaag het geval is, verkopers of dienstverleners zullen aanspreken voor conformiteitsgebreken. De heer Claeys is daarvan niet overtuigd, want in de huidige regelgeving bestaat er geen maximumtermijn, terwijl in het nieuwe Boek 7 wel een maximumtermijn van 10 jaar wordt vastgelegd. Dat blijkt uitdrukkelijk uit de wettekst en dat is ook herhaaldelijk bevestigd door de auteurs. Bovendien moet het gaan over conformiteitsgebreken, zowel bij goederen als bij diensten. Daarbij moet rekening worden gehouden met wat een koper of opdrachtgever redelijkerwijs mag verwachten op het vlak van de gebruikstermijn van een goed. Zo zal men niet kunnen beweren dat schoenen bij slijtage een gebrek vertonen. Ook zal men bijvoorbeeld geen conformiteitsgebrek kunnen inroepen voor appelen die rot geworden zijn.

*Redelijke kennisgevingstermijn*

Wat meer impact zal hebben, aldus de spreker, is de uitbreiding van de redelijke kennisgevingstermijn, die voortaan op heel wat meer contracten en activiteiten in het economische leven van toepassing zal zijn, ter bescherming van de schuldenaar, de verkoper en de dienstverlener. Dat zal gelden bij verkopen en bouwwerken, maar ook bij allerlei medische, juridische of financiële diensten. De hakbijsanctie van het rechtsverval, wanneer er geen kennisgeving is binnen een redelijke termijn, kan volgens de spreker worden opgevangen via een nadeelvereiste of via een verbod van rechtsmisbruik, voor wie geen schade heeft geleden.

Professor Claeys stipt eveneens aan dat er een onderzoeksplicht geldt voor de klant. De redelijke termijn

*d. Exposé de M. Ignace Claeys, professeur à l'Université de Gand (UGent)*

Le professeur Ignace Claeys indique qu'il n'a pas collaboré à la rédaction du Livre 7 à l'examen et qu'il n'a pas non plus été rémunéré pour participer à la présente audition.

Le professeur Claeys félicite les auteurs de la proposition à l'examen pour leur codification créative et qualitative de la jurisprudence. Il ajoute que ceux-ci ont également mûrement réfléchi à la terminologie utilisée et à l'uniformité terminologique entre les différents types de contrat. Ils ont aussi supprimé des disparités et des règles inutiles.

*Délai de conformité*

M. Claeys souhaiterait commencer par aborder la question du délai de conformité de dix ans qui s'appliquera aux contrats de vente et aux services. Certaines entreprises craignent qu'en cas de défauts de conformité, les clients pourront mettre en cause la responsabilité des vendeurs ou des prestataires de services durant un délai beaucoup plus long qu'aujourd'hui. M. Claeys n'en est pas convaincu, car la réglementation actuelle ne prévoit aucun délai maximal, alors que le nouveau Livre 7 prévoit un délai maximal de dix ans. C'est ce qui ressort explicitement du texte législatif et c'est également ce qui a été confirmé à plusieurs reprises par les auteurs. Par ailleurs, il faudra qu'il s'agisse de défauts de conformité, tant pour les biens que pour les services. À cet égard, il faudra tenir compte de ce qu'un acheteur ou un client peut raisonnablement attendre en matière de durée d'utilisation d'un bien. On ne pourra ainsi pas avancer que des chaussures présentent un défaut parce qu'elles s'usent. Pareil pour des pommes qui auraient pourri.

*Délai de notification raisonnable*

Selon l'orateur, l'extension du délai de notification raisonnable, qui s'appliquera désormais à beaucoup plus de contrats et d'activités dans la vie économique, aura un impact plus important, afin de protéger le débiteur, le vendeur et le prestataire de services. La disposition concernera les ventes et les travaux de construction, mais aussi toutes sortes de services médicaux, juridiques ou financiers. Selon lui, la sanction couperet de la déchéance du droit, en cas d'absence de notification dans un délai raisonnable, peut être compensée par une exigence de préjudice ou par une interdiction d'abus de droit, pour ceux qui n'ont subi aucun préjudice.

Le professeur Claeys souligne également qu'un devoir de s'informer incombe au client. En effet, le

begint immers te lopen op het ogenblik dat de koper of opdrachtgever het gebrek ontdekt of redelijkerwijs behoort te ontdekken.

Gelet op het grote belang van de redelijke kennisgevingstermijn, het toepassingsgebied en de sanctie lijkt het de spreker opportuun om van de commissie meer indicaties te krijgen met betrekking tot de duur van de termijn. Er wordt wel eens verwezen naar de korte termijn uit artikel 1648 oud BW voor het instellen van een vordering bij verborgen gebreken in koopcontracten. Zal de redelijke kennisgevingstermijn in het nieuwe Boek 7 even lang duren of zal hij net korter zijn, aangezien er minder wordt verwacht van de consument? Hij moet immers slechts een kennisgeving doen, geen vordering in rechte instellen. Daarbij rijst ook de vraag wat het voorwerp van die kennisgeving moet zijn: is het voldoende om het gebrek ter kennis te brengen of moet het meer zijn, bijvoorbeeld ook de aanspraak die eraan is gekoppeld? En verder, wat is de link met een ingebrekestellingsvereiste?

Een volgende opmerking van de spreker heeft betrekking op de huidige rechtspraak inzake verborgen gebreken, die fabrikanten en gespecialiseerde verkopers geen mogelijkheid biedt om aansprakelijkheidsbeperkingen in hun contracten in te lassen. De heer Claeys is verheugd dat dat verbod in Boek 7 wordt geschrapt. Er zijn immers voldoende beschermingsmechanismen in het rechtssysteem tegen al te verregaande bevrijdingsbedingen. Professor Claeys wil daarbij wel één bemerking maken. Vandaag kunnen fabrikanten en gespecialiseerde verkopers zich via een beroep op de onmogelijkheid om een gebrek te ontdekken, ontdoen van enige schadevergoedingsplicht. De spreker heeft echter de indruk dat die mogelijkheid is verdwenen door te werken met een garantieverbintenis. Ook in de toelichting wordt verduidelijkt dat het de bedoeling is om de onoverwinnelijke onwetendheid – de vroegere benaming voor de onmogelijkheid om het gebrek te ontdekken – af te schaffen. Professor Claeys betwijfelt of dat beleidsmatig wenselijk is. De schadevergoedingsplicht zou niet mogen wegen op fabrikanten en gespecialiseerde verkopers wanneer het gebrek onmogelijk kan worden ontdekt.

De heer Claeys heeft in de toelichting gelezen dat artikel 1592 oud BW wordt afgeschaft, maar daarbij wordt niets gezegd over artikel 1591 oud BW. In een koopcontract is het essentieel dat men weet welke prijs wordt overeengekomen, maar in sommige contracten is het een gangbare praktijk dat die prijs wordt overgelaten aan een derde. Dat is toegelaten krachtens artikel 1592 oud BW, dat wordt afgeschaft. De regel wordt echter niet als zodanig afgeschaft, want die staat al vermeld in artikel 5.49 BW. De professor heeft een vraag met betrekking tot de andere manier van prijsbepaling,

délai raisonnable commence à courir au moment où l'acheteur ou le mandataire découvre le défaut ou aurait raisonnablement dû le découvrir.

Étant donné l'importance majeure du délai de notification raisonnable, de son champ d'application et de la sanction, l'orateur estime opportun que la commission fournisse davantage d'indications concernant la durée de ce délai. On fait parfois référence au court délai de l'article 1648 de l'ancien Code civil pour l'introduction d'une action en garantie des vices cachés dans les contrats de vente. Le délai de notification raisonnable prévu dans le nouveau Livre 7 sera-t-il de la même durée ou plus court, étant donné que l'on attend moins de la part du consommateur? Celui-ci doit en effet seulement adresser une notification, et non tenter une action en justice. Cela soulève aussi la question de l'objet de cette notification: suffit-il de signaler le défaut ou doit-elle être plus complète et inclure, par exemple, la demande qui y est liée? En outre, quel est le lien avec l'exigence de mise en demeure?

Ensuite, l'orateur émet une observation relative à la jurisprudence actuelle en matière de vices cachés, qui empêche les fabricants et les vendeurs spécialisés d'insérer dans leurs contrats des clauses de limitation de responsabilité. M. Claeys se réjouit que cette interdiction soit levée dans le Livre 7. En effet, le droit prévoit déjà suffisamment de mécanismes de protection contre les clauses d'exonération de responsabilité excessives. Le professeur Claeys entend toutefois faire une unique remarque. Aujourd'hui, les fabricants et les vendeurs spécialisés peuvent se dégager de toute obligation d'indemnisation en invoquant l'impossibilité de déceler le défaut. Toutefois, l'orateur a l'impression que cette possibilité a disparu avec l'apparition de l'obligation de garantie. Il est également précisé dans les développements que l'objectif est la suppression de l'ignorance invincible (l'ancienne dénomination de l'impossibilité de déceler le défaut). Le professeur Claeys n'est pas certain que cela soit stratégiquement souhaitable. L'obligation d'indemnisation ne devrait pas pouvoir être supportée par les fabricants et les vendeurs spécialisés lorsque le défaut est impossible à déceler.

M. Claeys a lu dans les développements que l'article 1592 de l'ancien Code civil était supprimé, mais rien n'est dit concernant l'article 1591 du même Code. Dans un contrat de vente, il est essentiel que les parties sachent quel prix est convenu mais, dans certains types de contrats, il est habituel que ce prix soit laissé à l'arbitrage d'un tiers. C'est autorisé en vertu de l'article 1592 de l'ancien Code civil, qui est maintenant supprimé. La règle en tant que telle n'en est pas supprimée pour autant, car elle est déjà mentionnée dans l'article 5.49 du Code civil. Le professeur a une question concernant l'autre

namelijk de prijsbepaling bij partijbeslissing. Nogal wat auteurs leiden uit artikel 1591 oud BW af dat een koop-prijs niet kan worden bepaald bij een partijbeslissing, ook al voorziet een contract in die mogelijkheid. Mag de spreker uit de niet-verwijzing naar artikel 1591 oud BW besluiten dat artikel 5.49 BW geldt, waarbij een partijbeslissing ook mogelijk is? Of wordt het verbod van partijbeslissing, afgeleid uit artikel 1591 oud BW, behouden? Het is belangrijk voor de praktijk om de grenzen van de geldigheid van een koopcontract te verduidelijken.

Vervolgens vestigt de heer Claeys de aandacht op de bezetting ter bedde, een heel nuttige rechtsfiguur om wachtsituaties te overbruggen. In de wettekst staat enkel dat de bezetting ter bedde geen huur is, wat begrijpelijk is, opdat de dwingende bepalingen inzake de duur en de beëindiging van huurcontracten niet van toepassing zouden zijn. Als het geen huur is, rijst echter de vraag wat het dan wel is, en welke regels van toepassing zijn. De professor acht het wenselijk om daarover enige duidelijkheid te creëren.

Professor Claeys heeft ook nog een bemerking inzake het overgangsrecht, waarbij eenzelfde bepaling wordt toegepast als in Boek 5. Mag hij daaruit besluiten dat ook de toelichting uit Boek 5, die heel wat uitgebreider is, geldt voor Boek 7, bijvoorbeeld bij een wijziging of een overdracht van een contract?

Professor Claeys vraagt zich verder af waarom er geen definitie is opgenomen van spel en weddenschap, terwijl alle andere contracten wel zijn gedefinieerd.

Daarnaast rijst de vraag waarom de samenwerkingsplicht bij aannemings- of dienstencontracten niet wordt gekoppeld aan de goede trouw. De spreker is immers van mening dat de samenwerkingsplicht niet in alle dienstverleningscontracten geldt, maar enkel wanneer de goede trouw dit in de concrete omstandigheden verlangt.

Ten slotte is het volgens de spreker aangewezen om in de bepaling dat een dading voor onbepaalde duur niet eenzijdig kan worden opgezegd, te verduidelijken dat bepaalde verbintenissen die voor onbepaalde duur in een dading worden opgenomen, wél eenzijdig kunnen worden opgezegd.

*e. Uiteenzetting van mevrouw Christine Biquet, professor aan de ULiège*

*Mevrouw Christine Biquet feliciteert de opstellers van het wetsvoorstel met het geleverde werk. In het bijzonder hun inspanningen om de op de contracten toepasselijke*

méthode de fixation du prix, à savoir la détermination du prix à titre de décision de partie. De nombreux auteurs déduisent de l'article 1591 de l'ancien Code civil qu'un prix de vente ne peut être déterminé par décision de partie, même si cette possibilité est prévue contractuellement. L'orateur peut-il conclure du non-renvoi à l'article 1591 de l'ancien Code civil que l'article 5.49 du Code civil est applicable et, partant, qu'une décision de partie est également possible? Ou l'interdiction de la décision de partie, déduite de l'article 1591 de l'ancien Code civil, est-elle maintenue? Il est important, pour la pratique, de préciser les limites de validité d'un contrat de vente.

Ensuite, M. Claeys attire l'attention sur l'occupation à titre précaire, une figure juridique très utile pour faire face à les situations d'attente. Le texte de loi précise seulement qu'une occupation à titre précaire n'est pas un bail, ce qui est compréhensible, afin d'éviter que les dispositions contraignantes concernant la durée et la résiliation des contrats de bail ne soient applicables. Si ce n'est pas un bail, la question est alors de savoir ce que c'est et quelles règles y sont applicables. Le professeur juge souhaitable que ce point soit quelque peu clarifié.

Le professeur Claeys a encore une remarque à formuler sur le droit transitoire, qui consiste à appliquer une même disposition que dans le Livre 5. Peut-il en conclure que les développements du Livre 5, qui sont beaucoup plus détaillés, sont aussi valables pour le Livre 7, par exemple en cas de modification ou de transfert d'un contrat?

Le professeur Claeys s'interroge également sur l'absence de définition de la notion de "jeu et pari", alors que tous les autres contrats ont été définis.

La question se pose en outre de savoir pourquoi l'obligation de collaboration dans le cadre de contrats d'entreprise ou de service n'est pas liée à la bonne foi. En effet, l'orateur estime que l'obligation de collaboration ne vaut pas dans tous les contrats de service, mais uniquement lorsque la bonne foi l'exige dans les circonstances concrètes.

Enfin, dans la disposition prévoyant qu'une transaction conclue à durée indéterminée ne peut pas être résiliée unilatéralement, l'orateur estime qu'il serait opportun de préciser que certaines obligations à durée indéterminée insérées dans une transaction peuvent, en revanche, être résiliées unilatéralement.

*e. Exposé de Mme Christine Biquet, professeur à l'ULiège*

*Mme Christine Biquet félicite les auteurs du projet pour le travail accompli, en particulier pour la simplification et la mise en cohérence des régimes applicables aux*

regelingen te vereenvoudigen en te harmoniseren, verdienen lof. Ze benadrukt dat de meeste opmerkingen van de Raad van State relevant zijn en gaat niet in op de aanpassingen waarover iedereen het eens is, zoals de verduidelijkingen met betrekking tot het onderscheid tussen koop- en dienstencontracten, de herformulering van de sanctie op de verkoop van andermans zaak of de verduidelijking van de begrippen “voorlopige” en “definitieve” oplevering.

Om te beginnen staat ze stil bij het tijdstip van de eigendomsoverdracht bij verkoop. Voor niet-juristen lijkt een eigendomsoverdracht *solo consensu* contra-intuïtief, aangezien ze de eigendomsoverdracht spontaan associëren met de oplevering of de betaling. Hoewel de vraag een deel van haar praktische belang verliest doordat de risico-overgang op het moment van de oplevering wordt vastgelegd, blijft ze op vermogensvlak relevant. Het gaat er namelijk om te bepalen vanaf wanneer het verkochte goed deel gaat uitmaken van het vermogen van de koper.

Het voorstel om voor onroerende goederen de eigendomsoverdracht te laten samenvallen met het tijdstip van de ondertekening van de authentieke akte roept bij haar drie bezwaren op. Zo vraagt ze zich af in welke mate het relevant is enkel voor onroerende goederen in wetgevende bepalingen te voorzien, zonder die ook voor roerende goederen te overwegen. Voorts valt die kwestie onder het toepassingsgebied van Boek 3, dat in artikel 3.14, § 2, reeds bepalingen over de eigendomsoverdracht bevat. Tot slot zou de toepassing van een dergelijke regel bij bepaalde onderhandse en gewoon geregistreerde verkopen van kleine percelen ertoe leiden dat de koper niet als eigenaar wordt beschouwd, hoewel hij voor het perceel heeft betaald en het in bezit heeft genomen. Dat lijkt onredelijk.

Vervolgens staat mevrouw Biquet stil bij de problematiek van de huur, en meer in het bijzonder bij de bepaling die het voortaan in Boek 5 gecodificeerde artikel 1722 van het oud Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de risicoleer overneemt. Volgens de toelichting vormt die bepaling een specifieke toepassing van de risicoleer op het huurrecht, waarbij de verplichting van de verhuurder om het verhuurde goed te onderhouden wordt beperkt in geval van vernieling. Volgens mevrouw Biquet gaat het in dezen echter niet om een toepassing van de risicoleer, maar gewoon om een beperking van de onderhoudsplicht. Ze stelt voor het voorgestelde artikel 7.3.35 te vervangen door een bepaling die wordt ingevoegd in de afdeling betreffende de conformiteit van het gehuurde goed, na artikel 7.3.9, en die te laten voorafgaan door de titel “Afwezigheid van de verplichting tot wederopbouw”,

contrats. Elle souligne la pertinence de la plupart des observations du Conseil d'État et ne s'attarde pas sur les adaptations faisant consensus, telles que les précisions relatives à la distinction entre contrat de vente et de service, la reformulation de la sanction de la vente de la chose d'autrui ou la clarification des notions de délivrance provisoire et définitive.

L'oratrice aborde la question du moment du transfert de propriété en matière de vente. Le transfert *solo consensu* apparaît contre-intuitif pour les non-juristes, qui associent spontanément le transfert de propriété à la délivrance ou au paiement. Si la question perd de son importance pratique du fait de la fixation du transfert des risques au moment de la délivrance, elle demeure pertinente sur le plan patrimonial, s'agissant de déterminer à partir de quand le bien vendu intègre le patrimoine de l'acheteur.

La proposition de fixer, pour les immeubles, le transfert de propriété au moment de l'acte authentique soulève trois objections. D'une part, l'intervenante interroge la pertinence de légiférer uniquement pour les immeubles, sans envisager une règle similaire pour les meubles. D'autre part, cette question relève du Livre 3, qui traite déjà du transfert de propriété à l'article 3.14, § 2. Enfin, dans certaines ventes de parcelles de terrain de faible superficie, conclues sous signature privée et simplement enregistrées, l'application d'une telle règle conduirait à considérer que l'acheteur n'est pas propriétaire, malgré le paiement et la prise de possession, ce qui paraît déraisonnable.

Mme Biquet examine ensuite la problématique du bail, et plus particulièrement la disposition reprenant l'article 1722 de l'ancien Code civil, relatif à la théorie des risques, désormais codifiée au Livre 5. Selon l'exposé des motifs, cette disposition constitue une application spécifique de la théorie des risques en droit du bail, limitant l'obligation d'entretien du bailleur en cas de destruction du bien loué. L'intervenante estime toutefois qu'il ne s'agit pas d'une application de la théorie des risques, mais d'une simple limitation de l'obligation d'entretien. Elle propose de remplacer l'article 7.3.35 en projet par une disposition insérée dans la section relative à la conformité du bien loué, après l'article 7.3.9, intitulée “absence d'obligation de reconstruction”, précisant que le bailleur n'est pas tenu de reconstruire ou de remplacer le bien détruit par force majeure. Les effets de cette

waarin wordt gespecificeerd dat de verhuurder er niet toe gehouden is het door overmacht tenietgegaan goed herop te bouwen of te vervangen. Aangezien de gevolgen van die situatie reeds in Boek 5 worden geregeld, is het niet nuttig die ook in Boek 7 op te nemen.

Mevrouw Biquet heeft het vervolgens over de uitsluiting van dwaling als wilsgebrek. Het voorgestelde artikel 7.3.35 sluit een nietigheidsvordering op grond van een dwaling uit, bij niet-conformiteit van het verkochte goed. Zo wil men voorkomen dat een koper die het gebrek niet binnen een redelijke termijn heeft gemeld, die regeling via een nietigheidsvordering omzeilt. Mevrouw Biquet stelt het toepassingsgebied van de nietigheidsvordering in vraag; dat blijft immers beperkt tot verkoopsituaties, hoewel gelijkaardige problemen kunnen rijzen bij verhuring of dienstverlening. Vervolgens wijst ze op een bevattelijkheidsprobleem, aangezien die uitsluiting al vanaf Boek 5 zou moeten worden aangekondigd, in artikel 5.34 met betrekking tot de dwaling. Tot slot kan het dwalingsgebrek door de inkrimping van de reikwijdte ervan moeilijker worden ingeroepen en wordt aldus de vraag opengelaten of het mogelijk is dat te doen wanneer de dwaling betrekking heeft op een uit een conformiteitsgebrek voortvloeiende oorzaak.

Volgens mevrouw Biquet bestaat de meest samenhangende oplossing erin de nietigverklaring wegens dwalingsgebrek te onderwerpen aan dezelfde voorwaarden als die welke gelden voor een conformiteitsgebrek en dan vooral de verplichting tot kennisgeving binnen een redelijke termijn vanaf de ontdekking van de dwaling. Ze benadrukt echter dat men zich moet afvragen of de sanctie van het volledige verval bij een overschrijding van die termijn evenredig is.

Tot slot wijst ze op de dubbelzinnigheid van het begrip "garantietermijn". Voor niet-juristen, die op reclame en commerciële praktijken afgaan, verwijst dat begrip naar de periode vanaf wanneer het gebrek verschijnt, ongeacht hoelang het al bestaat. De wettelijke conformiteitsgarantie dekt echter alleen de op het moment van de levering bestaande of nog prille gebreken. Ze stelt dan ook voor om het opschrift "Garantietermijn" in artikel 7.2.32 te vervangen door het opschrift "Beperking van de garantie", waarbij de vereiste in herinnering wordt gebracht dat het gebrek voorheen moet hebben bestaan. De conformiteitsgarantie zou dus beperkt blijven tot de gebreken die aanwezig waren of in de kiem aanwezig waren op het moment van levering en die binnen een periode van tien jaar opduiken. Er zou een soortgelijke wijziging kunnen worden overwogen voor artikel 7.4.17, wat de dienstencontracten betreft.

situation étant déjà réglés par le Livre 5, il serait inutile de les répéter au Livre 7.

L'oratrice aborde ensuite l'exclusion de l'erreur en tant que vice de consentement. L'article 7.2.3.35 en projet exclut l'action en nullité fondée sur l'erreur en cas de non-conformité du bien vendu, afin d'éviter qu'un acheteur ayant omis de notifier le défaut dans un délai raisonnable ne contourne ce régime par une action en annulation. Mme Biquet s'interroge sur son champ d'application, limité à la vente, alors que des questions similaires peuvent se poser en matière de bail ou de services. Elle relève ensuite un problème de lisibilité, cette exclusion devant être annoncée dès le Livre 5, à l'article 5.34 relatif à l'erreur. Enfin, la réduction du champ du vice d'erreur complique son invocation et laisse ouverte la question de son application à l'erreur sur la cause résultant d'un défaut de conformité.

Mme Biquet estime que la solution la plus cohérente consisterait à soumettre l'annulation pour vice d'erreur aux mêmes conditions que celles du défaut de conformité, en particulier l'obligation de notification dans un délai raisonnable à compter de la découverte de l'erreur. Elle souligne toutefois la nécessité de s'interroger sur le caractère proportionné de la sanction de déchéance totale en cas de dépassement de ce délai.

Enfin, l'oratrice met en évidence l'ambiguïté de la notion de délai de garantie. Pour le non-juriste, influencé par la publicité et les pratiques commerciales, cette notion renvoie au délai d'apparition du défaut, indépendamment de son antériorité. Or, la garantie légale de conformité ne couvre que les défauts existants, fût-ce en germe, au moment de la délivrance. Elle propose dès lors de remplacer l'intitulé "délai de garantie" à l'article 7.2.32 par "limitation de la garantie", en rappelant l'exigence d'antériorité. La garantie de conformité serait ainsi limitée aux défauts existant, au moins en germe, lors de la délivrance et apparaissant dans un délai de dix ans. Une modification analogue pourrait être envisagée pour l'article 7.4.17 relatif aux contrats de service.

f. *Uiteenzetting van de heer Nicolas Carette, professor aan de UAntwerpen*

*De heer Nicolas Carette verklaart* dat hij niet heeft meegewerkt aan dit voorstel, maar dat hij wel als klankbord gediend heeft, in het bijzonder in het kader van het reeds vermelde colloquium. Hij merkt op dat hij niet voor zijn interventie vergoed wordt.

Bijzondere contracten zijn een complexe materie met uiteenlopende toepassingen en belangen, die verzoend moeten worden. Evident is dat niet. In globa vind professor Carette het een heel goed voorstel, zowel wat de inhoud als wat de structuur betreft. Zijn suggesties, vragen en opmerkingen doen daaraan geen afbreuk.

In zijn betoog wil hij focussen op wat hij de drie koningen van de bijzondere contracten noemt: de koop-, de huur- en de dienstencontracten.

#### *Koop*

##### *Artikel 7.2.2 – kwalificatie tussen koop en aanneming*

In artikel 7.2.2 gaat het om goederen die er nog niet zijn – die nog geleverd of vervaardigd moeten worden – en die elementen van koop en aanneming, of van een goed en een dienst, combineren.

Artikel 7.2.2 heeft drie paragrafen. De eerste paragraaf lijkt de spreker niet meer dan een codificatie te zijn en de toelichting zegt dat ook uitdrukkelijk. Het uitgangspunt is dat een te leveren of te vervaardigen goed een koop is. Het klassieke voorbeeld is een wagen die door een koper besteld wordt. Die wagen moet nog gerealiseerd worden en er zijn dus nog diensten nodig voor die geleverd kan worden. Als uitgangspunt is dat dus een koop, maar er zijn twee weerleggingen of uitzonderingen.

De eerste is de situatie waarin de opdrachtgever de grondstoffen aanlevert, bijvoorbeeld de stof om een kledingstuk te maken. In die situatie is het duidelijk dat de dienst primeert en dat het contract een dienstencontract is. De spreker wil het vooral over de nog specifiekere situatie hebben dat een goed op maat wordt gemaakt voor de klant. In de rechtsleer en rechtspraak wordt het zogenaamde specificiteitscriterium bijna unaniem naar voren geschoven. Op basis van artikel 7.2.2, § 1, 2°, zal de oprichting van een bouwwerk, een woning, een magazijn of een brug in principe met een dienstencontract worden geregeld. Het is immers maatwerk.

f. *Exposé de M. Nicolas Carette, professeur à l'UAntwerpen*

*M. Nicolas Carette déclare* qu'il n'a pas participé à l'élaboration de cette proposition, mais qu'il y a fait écho, notamment lors du colloque précité. Il fait observer qu'il n'est pas rémunéré pour son intervention.

Les contrats spéciaux constituent une matière complexe qui associe des applications et des intérêts divergents qu'il faut concilier. Ce n'est pas simple. Dans l'ensemble, le professeur Carette estime qu'il s'agit d'une très bonne proposition, qu'il s'agisse de son contenu ou de sa structure. Ses suggestions, questions et observations n'enlèveront rien à ces qualités.

Au cours de son intervention, il entend se concentrer sur ce qu'il appelle les trois rois des contrats spéciaux, à savoir les contrats de vente, les baux et les contrats de service.

#### *Vente*

##### *L'article 7.2.2 – qualification entre contrat de vente et contrat d'entreprise*

L'article 7.2.2 concerne les biens qui n'existent pas encore (qui doivent encore être livrés ou produits) et qui combinent des éléments relatifs à la vente et des éléments relatifs à l'entreprise, ou à un bien et à un service.

L'article 7.2.2 compte trois paragraphes. Le premier ne semble être, selon l'orateur, qu'une simple codification. L'exposé des motifs l'indique d'ailleurs explicitement. La base du raisonnement, c'est qu'un bien à livrer ou à produire fait l'objet d'une vente. L'exemple classique est celui d'une voiture qu'un acheteur commande. Cette voiture devant encore être fabriquée, des services seront nécessaires avant qu'elle puisse être livrée. L'idée est donc qu'il s'agit d'une vente, mais deux exceptions sont prévues.

La première concerne le cas où le client fournit les matériaux, par exemple le tissu nécessaire à la confection d'un vêtement. Dans ce cas, il est clair que le service prime et qu'il s'agit d'un contrat de services. L'orateur souhaite surtout parler de la situation, encore plus spécifique, où un bien est fabriqué sur mesure pour le client. Dans la doctrine et la jurisprudence, le critère dit de spécificité est presque unanimement mis en avant. En vertu de l'article 7.2.2, § 1, 2°, la construction d'un édifice, d'une habitation, d'un magasin ou d'un pont fera en principe l'objet d'un contrat de services. En effet, il s'agit d'un travail sur mesure.

Paragraaf 2 bepaalt dan concreter dat als de oprichting van een bouwwerk gepaard gaat met de overdracht van het eigendomsrecht of een zakelijk recht op de grond, het erf of het volume waarin zo'n bouwwerk wordt opgericht, het om een koop gaat.

De weerleggingsmogelijkheden van paragraaf 1 zijn dus niet behouden. Volgens de toelichting zou het gaan om de klassieke opvatting bij de verkoop van een op te richten bouwwerk. Dat klopt volgens de spreker niet helemaal. Wie kijkt naar de rechtspraak en de rechtsleer, kan dat niet onbetwist noemen. Er is rechtspraak en rechtsleer waarin de verkoop van een grond als een koop wordt beschouwd, maar de oprichting van een constructie als een aanneming of – naar nieuw recht – een dienstencontract wordt beschouwd. Professor Carette vraagt zich af of de huidige formulering voldoende genuanceerd is. Hij begrijpt dat de klassieke gevallen van koop op plan, waarbij er echt een gestandaardiseerd bouwwerk wordt geleverd, op basis van de absorptietheorie als een koop worden beschouwd: de koop van een toekomstig goed is er dominant.

Er zijn echter ook gevallen waarin het gaat om de verkoop van een grond, waarbij de woning of de constructie maatwerk is. De klant heeft inspraak en er is dus een specificiteit. Dat doet volgens de heer Carette de vraag rijzen of het loutere feit dat ook een perceel grond wordt overgedragen, zwaar genoeg weegt om de hele transactie onder de koop onder te brengen. Moet de situatie waarin iemand een stuk grond heeft en er zelf een woning op bouwt, wat dus een dienstencontract zou zijn, anders geregeld worden dan het geval waarin iemand naast diezelfde woning ook nog de grond verwerft?

Professor Carette geeft toe dat artikel 7.2.2 in zijn geheel van aanvullend recht is en dat de partijen ervan kunnen afwijken, maar het is wel de defaultregel, die het beste zoveel mogelijk aansluit bij wat in werkelijkheid de default is, namelijk bij wat de gemeenschappelijke bedoeling van de partijen geacht wordt te zijn.

Dat is van belang, aangezien het regime van koop en aanneming ook na de goedkeuring van Boek 7 nog op meerdere punten zal verschillen. Als voorbeeld verwijst de heer Carette naar de tienjarige aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende gebreken, tenzij de wet-Breyne van toepassing is, wat niet altijd het geval is bij de oprichting van constructies. De exoneratiemogelijkheden zijn niet hetzelfde. Daar komt bij dat er bij de aanneming principieel een futaansprakelijkheid geldt wat de conformiteit betreft. Bij koop daarentegen, al dan niet betwist, geldt een garantieverbintenis.

Le paragraphe 2 précise plus concrètement que si la construction d'un ouvrage s'accompagne du transfert du droit de propriété ou d'un droit réel sur le terrain, sur le fonds ou sur le volume dans lequel le bâtiment est érigé, il s'agit d'une vente.

Les possibilités d'exception visées au § 1<sup>er</sup> ne sont donc pas maintenues. Selon l'exposé des motifs, il s'agirait de la conception classique de la vente d'un ouvrage à construire. L'orateur ne se rallie pas tout à fait à cette analyse. Si l'on se réfère à la jurisprudence et à la doctrine, elle n'est pas incontestable. Il existe une jurisprudence et une doctrine selon lesquelles la vente d'un terrain est considérée comme une vente, tandis que la construction d'un bâtiment est considérée comme un contrat d'entreprise ou, selon le nouveau droit, comme un contrat de service. Le Professeur Carette se demande si la formulation actuelle est suffisamment nuancée. Il comprend que les cas classiques de vente sur plan, dans lesquels un bâtiment standardisé est réellement livré, sont considérés, sur la base de la théorie de l'absorption, comme une vente: la vente d'un bien futur y est dominante.

Toutefois, il existe également des cas où il s'agit de la vente d'un terrain et où l'habitation ou la construction est réalisée sur mesure. Le client a alors son mot à dire, ce qui crée une spécificité. Selon M. Carette, cela soulève la question de savoir si le simple fait que la propriété d'une parcelle de terrain soit transférée suffit pour que toute la transaction relève de la vente. La situation dans laquelle une personne possède un terrain et y construit une habitation, ce qui constitue un contrat de service, doit-elle être traitée différemment de celle dans laquelle une personne acquiert le terrain en plus de la maison?

Le professeur Carette admet que l'article 7.2.2 relève dans son ensemble du droit supplétif et que les parties peuvent dès lors y déroger. Il s'agit toutefois bel et bien de la règle par défaut, qui doit autant que possible correspondre à l'intention commune présumée des parties.

Cette précision est importante, car les régimes de la vente et du contrat d'entreprise continueront, même après l'adoption du Livre 7, à diverger sur plusieurs points. À titre d'exemple, M. Carette évoque la responsabilité décennale pour les défauts menaçant la stabilité, sauf application de la loi Breyne, ce qui n'est pas systématique lors de l'élaboration de constructions juridiques. Les possibilités d'exonération diffèrent également. De plus, en matière de contrat d'entreprise, la conformité relève en principe d'un régime de responsabilité pour faute, tandis qu'en matière de vente, qu'il y ait ou non contestation, il s'agit d'une obligation de garantie.

Om het probleem op te lossen, werpt professor Carette de mogelijkheid op om in paragraaf 2 de twee weerleggingen van paragraaf 1 op te nemen.

#### *Vrijwaring voor uitwinning*

Een tweede punt dat de heer Carette wil aanhalen, is de problematiek van de vrijwaring voor uitwinning, die de koper beschermt tegen een verstoring van zijn rustig genot.

Stel dat iemand een woning koopt en er de volgende dag iemand voor de deur staat die zegt dat hij de huurder van die woning is. Die moet dan een recht claimen, namelijk zijn status van huurder. Dat heet een rechtsstoornis van een derde.

Het kan nog erger. Stel dat er iemand voor de deur staat die beweert de werkelijke eigenaar van de woning te zijn. Als dat klopt, is dit een geval van verkoop van andermans goed. Professor Carette heeft begrepen dat de wettekst op dat punt zou worden aangepast, omdat er nu staat dat de verkoop van andermans goed geldig is, maar men wel de ontbinding kan vragen. De spreker stelt voor om duidelijker aan te geven dat die ontbinding ook anticipatief mogelijk is en dat dat eigenlijk het uitgangspunt is, gelet op de zwaarwichtigheid van de problematiek.

Vrijwaring voor uitwinning, zo stelt de spreker, is dus iets anders dan vrijwaring voor conformiteit. Dat laatste is bijvoorbeeld van toepassing bij een lekkend dak in een aangekochte woning. Bij de problematiek van de conformiteit gelden heel duidelijke termijnen: de waarborgtermijn, de kennisgevingstermijn en de verjaringsstermijn. Bij uitwinning, zo stelt de spreker vast, wordt niet over termijnen gesproken. Enkel in artikel 7.2.22 wordt bepaald dat de exceptie van vrijwaring voor uitwinning door eigen daad niet verjaart. De spreker vraagt zich af hoe het dan moet met daden van derden. Hij vermoedt dat dan de gemeenrechtelijke verjaringstermijn geldt, maar zou dat dan niet beter worden toegevoegd aan de tekst? De heer Carette stelt dat er al voor minder een pedagogische herhaling van het gemene verbintenisrecht uit Boek 5 is opgenomen. Hier is het zeker zinvol omdat de vrijwaring voor uitwinning door eigen daad expliciet als onverjaarbaar wordt voorgesteld.

De spreker vraagt zich in tweede orde af of de vrijwaring voor uitwinning kan worden gecumuleerd met de conformiteitsregeling. De cumul met dwaling wordt in principe uitgesloten, maar volgens de spreker is er ook een cumul denkbaar tussen de vrijwaring voor uitwinning en de conformiteit. Dat is niet standaard het geval. Bij de

En vue de résoudre ce problème, le professeur Carette propose d'intégrer dans le paragraphe 2 les deux réfutations énoncées dans le paragraphe 1<sup>er</sup>.

#### *Garantie d'éviction*

Un deuxième point que M. Carette souhaite soulever est la problématique de la garantie d'éviction, qui protège l'acheteur contre toute perturbation de sa jouissance paisible.

Supposons qu'une personne achète une habitation et que, le lendemain, quelqu'un se présente à sa porte en affirmant en être le locataire. Cette personne doit faire valoir un droit, celui de son statut de locataire. On parle alors de trouble de droit émanant d'un tiers.

La situation peut être encore plus grave. Imaginons qu'une personne se présente à la porte et prétende être le véritable propriétaire de l'habitation. Si tel est effectivement le cas, il s'agit d'une vente du bien d'autrui. Le professeur Carette a compris que le texte de loi allait être modifié sur ce point, car il dispose actuellement que la vente du bien d'autrui est valable, mais qu'il est possible d'en demander la résolution. L'orateur propose d'indiquer plus clairement que cette résolution peut également être demandée de manière anticipée et qu'il s'agit en fait du principe de base, compte tenu de la gravité du problème.

La garantie d'éviction, comme l'indique l'orateur, se distingue donc de la garantie de conformité. Cette dernière s'applique, par exemple, lorsque la toiture de l'habitation achetée présente des fuites. En matière de conformité, des délais précis sont prévus: le délai de garantie, le délai de notification et le délai de prescription. En revanche, en matière d'éviction, l'orateur constate qu'aucun délai n'est expressément prévu. Seul l'article 7.2.22 dispose que l'exception de garantie du fait personnel ne se prescrit pas. L'orateur s'interroge dès lors sur le régime applicable au fait des tiers. Il suppose que le délai de prescription de droit commun s'applique, mais se demande s'il ne conviendrait pas de le préciser expressément dans le texte. M. Carette relève qu'il a déjà été procédé, pour moins que cela, à une répétition pédagogique du droit commun des obligations figurant au Livre 5. En l'espèce, une telle précision est d'autant plus pertinente que la garantie d'éviction du fait personnel est expressément qualifiée d'imprescriptible.

L'orateur se demande, en second lieu, si la garantie d'éviction peut être cumulée avec le régime de conformité. Le cumul avec l'erreur est en principe exclu mais, selon l'orateur, un cumul entre la garantie d'éviction et la conformité peut néanmoins être envisagé. Il ne s'agit toutefois pas d'une situation usuelle. En matière

conformiteit moet er een stoornis zijn door de verkoper of een rechtsstoornis door een derde. Bij het lekkende dak, bijvoorbeeld, is een cumul tussen uitwinning en conformiteit niet aan de orde.

De spreker verduidelijkt de beoogde situatie met een voorbeeld op basis van cassatierechtspraak. Wanneer iemand een woning koopt met een onvergunde bijbouw en de overheid vordert een herstelmaatregel, dan is dat een geval van uitwinning. Tegelijk heeft het Hof van Cassatie al aanvaard dat er bij de koop van een niet-vergunde constructie een probleem van conformiteit kan zijn. Is in dat geval een cumul wel mogelijk? Dat is vooral relevant voor de termijnen. In die zin hangt deze vraag ook samen met het eerste punt van de heer Carette.

### *Consumentenkoop*

Wat de consumentenkoop betreft, wijst professor Carette erop dat er vandaag eigenlijk een systeem met twee snelheden bestaat. Er zijn de beschermende bepalingen rond de consumentenkoop. Als een gebrek zich meer dan twee jaar na de levering manifesteert, dan valt men terug op het gemene kooprecht. Dat gegeven wordt meer geïntegreerd en dat komt de leesbaarheid en de transparantie volgens de spreker ten goede. Hij merkt echter op dat de kwalificatie tussen koop en aanneming bij de consumentenkoop niet op dezelfde manier gebeurt als in het gemene recht. In de definitie van een koop in artikel 7.2.39 staat immers dat het gaat om “een te vervaardigen of voort te brengen consumptiegoed al dan niet volgens de specificaties van de klant”, dus ongeacht de specificiteit, terwijl dat volgens artikel 7.2.2, § 1, 2°, wel als een weerlegging wordt beschouwd. Het lijkt de spreker dan onvermijdelijk dat er een systeem ontstaat waarin men twee jaar lang onder de regeling voor de consumentenkoop valt, terwijl men na die twee jaar onder het huidige aannemingsrecht of – in de toekomst – het dienstencontractenrecht valt. Hij vindt dat op zich geen groot probleem, maar de kwestie moet wel verduidelijkt worden.

### *Huur*

De spreker wijst erop dat Boek 7 alleen het gemene huurrecht betreft. De bijzondere huurregimes – woninghuur (met name hoofdverblijf), kleinhandel, ambacht, handelshuur, pacht – zijn geregionaliseerd. Boek 7 kan zich daarover dus niet uitspreken. Het gaat dus bijvoorbeeld over de huur van kantoren, van garages, van tweede verblijven, fabrieksgebouwen of roerende goederen, zoals een wagen, kledij enzovoort. Die gemeenschappelijke

de conformité, il doit exister soit un trouble imputable au vendeur, soit un trouble de droit émanant d'un tiers. Dans le cas d'une toiture défectueuse, par exemple, un cumul entre éviction et conformité n'est pas possible.

L'orateur clarifie la situation envisagée par un exemple tiré de la jurisprudence de la Cour de cassation. Lorsqu'une personne acquiert une habitation avec une annexe non autorisée et que les autorités exigent une mesure de réparation, il s'agit d'un cas d'éviction. La Cour de cassation a également déjà reconnu que l'achat d'une construction non autorisée pouvait poser un problème de conformité. Dans ce cas, un cumul est-il possible? Cette question est surtout pertinente au regard des délais. Dans ce sens, elle se rattache à la première question soulevée par M. Carette.

### *Vente aux consommateurs*

En ce qui concerne la vente aux consommateurs, le professeur Carette souligne qu'il existe aujourd'hui un système à deux vitesses. La vente aux consommateurs est ainsi soumise à des mesures de protection. Si un défaut apparaît plus de deux ans après la délivrance, on en revient au droit commun de la vente. Cet élément est davantage intégré, ce qui favorise la lisibilité et la transparence. L'orateur fait toutefois observer que la distinction entre vente et contrat d'entreprise n'est pas opérée de la même manière dans le cadre de la vente aux consommateurs que dans le droit commun. En effet, l'article 7.2.39 prévoit que la vente porte sur “un bien de consommation à fabriquer ou à produire que ce bien soit ou non fabriqué ou produit conformément aux spécifications de celui qui le commande”. La spécificité ne constitue donc pas un critère en la matière, alors que l'article 7.2.2, § 1<sup>er</sup>, 2°, considère celle-ci comme un motif de renversement. Il semble donc inévitable aux yeux de l'orateur que le texte proposé débouche sur un système dans lequel les consommateurs seront couverts par la réglementation relative à la vente aux consommateurs pendant deux ans, puis, au terme de cette période, par le droit du contrat d'entreprise actuellement applicable ou, dans le futur, par le droit des contrats de service. L'orateur n'y voit pas de problème majeur en soi, mais il convient malgré tout de clarifier la question.

### *Bail*

L'orateur souligne que le Livre 7 ne concerne que le droit commun du bail. Les régimes de bail particuliers – bail d'habitation (à savoir bail de la résidence principale), commerce de détail, artisanat, bail commercial, bail à ferme – ont en effet été régionalisés. Le Livre 7 ne peut donc pas se prononcer sur ces régimes. Sont notamment visés les baux de bureaux, de garages, de résidences secondaires, de bâtiments industriels ou de

bepalingen kunnen wel subsidiair doorwerken naar de bijzondere huurregimes. Huurregimes zijn immers fragmentair recht. Vraagstukken die niet fragmentair geregeld zijn in de regionale regelingen van dwingend recht, komen onder het gemene huurrecht.

Professor Carette vraagt met name aandacht voor de uitwerking van een opzegging, een aspect dat mogelijk zou kunnen doorwerken naar de bijzondere huurregimes en daardoor een belangrijk gevolg kan hebben. Als een huurder of verhuurder opzegt, is een belangrijke vraag wanneer die opzegging geldt. Theoretisch zijn er verschillende mogelijkheden. De spreker gaat niet op alle mogelijke nuances in, maar onderscheidt de twee grote strekkingen.

Als iemand per brief opzegt, geldt dan het moment waarop hij die brief in een rode postbus gooit of afgeeft in het postkantoor, of pas het moment waarop de tegenpartij de brief ontvangt en er kennis van neemt of kan nemen? Dat laatste is het algemene uitgangspunt van artikel 1.5 BW. Dat is ook de strekking die herhaaldelijk vooropgesteld werd door het Hof van Cassatie. En kennisgeving is mededelingsplichtig, en dus is het ogenblik waarop het de ontvanger bereikt of kan bereiken cruciaal.

In de wet wordt daar niet uitdrukkelijk op ingegaan. Bij een eerste lezing zou men dus kunnen vermoeden dat de kennismemingsleer uit artikel 1.5 van toepassing is. De toelichting bij artikel 7.3.32 vermeldt echter dat de uitdrukking dat “de opzegging is gedaan” afwijkt van artikel 1.5, omdat dat is ingeburgerd bij woninghuur. In dat geval zou dus de verzendingsleer gelden. Professor Carette heeft daar een aantal bedenkingen bij. De strekking van Boek 7 is om zaken te vereenvoudigen en nodeloze afwijkingen van het gemene recht en tussen de verschillende contracten op te heffen. Dat is een goed uitgangspunt, en het is op heel veel plaatsen heel oordeelkundig gebeurd, maar hier wijkt men af van artikel 5 van het algemene Boek 1. Veel algemener kan men in het civiel recht niet gaan. Die afwijking wordt alleen gemotiveerd met het argument dat het een ingeburgerde praktijk is in de woninghuur, maar woninghuur is slechts een van de bijzondere regimes. Bovendien is het zelfs niet zeker of het bij woninghuur wel zo ingeburgerd is.

biens meubles, tels que des voitures, des vêtements, etc. Les dispositions de droit commun peuvent toutefois s'appliquer à titre subsidiaire aux régimes de bail particuliers. Les régimes de bail s'inscrivant dans un droit fragmentaire, les questions qui ne sont pas réglées de manière fragmentaire dans les dispositions impératives régionales relèvent du droit commun du bail.

Le professeur Carette attire en particulier l'attention sur les effets d'une résiliation, une question qui pourrait avoir des répercussions sur les régimes de bail particuliers et qui est donc susceptible d'avoir des conséquences majeures. Lorsqu'un locataire ou un bailleur résilie un contrat de bail, une question importante qui se pose est de savoir à partir de quand cette résiliation prend effet. En théorie, il peut y avoir plusieurs réponses. L'orateur n'aborde pas toutes les subtilités possibles, mais distingue deux grandes tendances.

Si la résiliation a lieu par courrier, prendra-t-elle cours au moment où la personne dépose sa lettre dans une boîte de bpost ou la remet au bureau de poste, ou seulement à la date à laquelle le destinataire la réceptionne et en prend connaissance ou est en mesure de le faire? Cette dernière interprétation est conforme au principe général énoncé à l'article 1.5 du Code civil. C'est également l'interprétation qui a été donnée à plusieurs reprises par la Cour de cassation. La résiliation ayant un caractère réceptrice, c'est le moment où elle parvient ou aurait pu parvenir au destinataire qui prévaut.

Le texte de loi à l'examen ne se prononce toutefois pas explicitement à cet égard. On pourrait donc présumer *a priori* que la théorie de la prise de connaissance découlant de l'article 1.5 trouve à s'appliquer. Or, dans le commentaire des articles, il est expliqué, concernant l'article 7.3.32, que l'expression “le congé est donné” constitue une dérogation à l'article 1.5 puisque cette dérogation est ancrée dans la pratique relative aux baux de location. Dans ce cas, la théorie de l'émission trouverait donc à s'appliquer. Le professeur Carette émet toutefois un certain nombre de réserves à cet égard. Le Livre 7 tend à simplifier les règles et à supprimer les divergences inutiles entre le droit commun et les différents types de contrat. C'est un objectif louable, et c'est d'ailleurs ce qui a été fait de manière très judicieuse à de très nombreux endroits, mais, en l'espèce, on déroge à l'article 5 du Livre 1<sup>er</sup>, qui porte sur les dispositions générales. Il est difficile d'être beaucoup plus général en droit civil. Cette dérogation n'est motivée que parce

Ook daar wordt dat absoluut niet algemeen aanvaard in de rechtspraak en de rechtsleer.

De heer Carette vraagt zich ook af hoe uit artikel 7.3.32 kan worden afgeleid dat men afwijkt van het algemene artikel 1.5. In dat artikel gaat het over een huur van onbepaalde duur. De opzegging van de huur is daarin een cruciaal element, precies omdat die huur onbepaald doorloopt tot die wordt opgezegd. Louter op basis van het toverwoord “gedaan” zou men moeten weten dat de regeling afwijkt van artikel 1.5. Dat creëert een aantal problemen en de spreker illustreert die met voorbeelden.

De spreker verwijst naar artikel 7.3.31, dat over een huurcontract van bepaalde duur gaat. Dat is niet opzegbaar tenzij de partijen anders bedingen. Als partijen bedingen dat een huur van bepaalde duur bijvoorbeeld om de zes maanden of om het jaar opzegbaar is, geldt dan artikel 1.5 of moet men dan afleiden uit artikel 7.3.32 dat het eigenlijk om een afwijking gaat van artikel 1.5?

Een ander voorbeeld kan hij geven met artikel 7.3.39 over de overdracht van het gehuurde goed. In de situatie dat een gehuurd goed wordt verkocht en er in een uitzettingsbeding is voorzien, kan gedurende drie maanden de huur worden beëindigd of “opgezegd”. Moet die opzegging dan “gedaan worden” of moet artikel 1.5 toegepast worden?

De spreker geeft een laatste voorbeeld: handelshuur. Bij handelshuur zijn er gelimiteerde opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder en de huurder. De handelshuurwet spreekt over opzeggen. Werkt artikel 7.3.32 hier door en geldt in dat geval ook de verzendingsleer? De spreker wijst erop dat men dan wel naar een zeer dispaarot recht evolueert en dat de huurwetgeving al meer dan versnipperd genoeg is. Hij vreest dat nog meer onnodige verschillen worden ingevoerd.

### *Dienstencontracten*

Professor Carette vraagt zich af of “dienst” bewust wordt vervangen door “opdracht”. Hij ziet daarvan de meerwaarde niet. Het gaat over dienstencontracten, maar men zou niet meer mogen spreken over “diensten”. Het Wetboek van economisch recht spreekt nochtans ook over diensten, net zoals het Burgerlijk Wetboek, zelfs in

qu’il s’agit d’une pratique ancrée en matière de baux d’habitation. Or, ces baux ne constituent que l’un des régimes particuliers. En outre, il n’est même pas certain que cette pratique soit à ce point ancrée dans le domaine des baux d’habitation. Ce n’est pas non plus une position généralement admise dans la jurisprudence et dans la doctrine.

M. Carette se demande également comment la dérogation à l’article général 1.5 pourrait se déduire de l’article 7.3.32, qui concerne le bail à durée indéterminée. La résiliation du bail y constitue un élément crucial, précisément parce que la durée de ce bail est indéterminée, jusqu’à sa résiliation. Nous devrions déduire de la formule magique “est donné” que cette disposition déroge à l’article 1.5. Cela crée plusieurs problèmes, que l’orateur illustre à l’aide d’exemples.

L’orateur renvoie à l’article 7.3.31, qui concerne le bail à durée déterminée. Celui-ci n’est pas résiliable, sauf si les parties en conviennent autrement. L’article 1.5 trouverait-il à s’appliquer si les parties conviennent par exemple qu’un bail à durée déterminée peut être résilié tous les six mois ou chaque année? Ou faudra-t-il au contraire déduire de l’article 7.3.32 que cette situation constitue en réalité une dérogation à l’article 1.5?

L’orateur cite un autre exemple, qui concerne l’article 7.3.39 relatif au transfert du bien loué. Lorsqu’un bien loué est vendu et que le contrat de bail prévoit une clause d’expulsion, l’acquéreur a la possibilité, durant trois mois, de mettre fin au bail (autrement dit, de le résilier). Dans ce cas, s’agira-t-il de “donner le congé” ou bien d’appliquer l’article 1.5?

L’orateur donne un dernier exemple concernant le bail commercial. Dans ce type de bail, les possibilités de résiliation sont limitées pour le bailleur et le locataire. La loi sur les baux commerciaux prévoit qu’il peut y être mis fin. L’article 7.3.32 trouvera-t-il à s’appliquer en l’espèce? Et cela sera-t-il également le cas de la théorie de l’émission? L’orateur fait observer que, dans l’affirmative, on évoluerait vers un droit extrêmement disparate, alors que la législation en matière de baux est déjà suffisamment fragmentée. Il craint que cela ne crée encore plus de différences inutiles.

### *Contrats de service*

Le professeur Carette se demande si, dans le texte néerlandais, le mot “*dienst*” (service) a délibérément été remplacé par le mot “*opdracht*”. Il ne voit pas l’intérêt de ce remplacement. Il s’agit de “*dienstencontracten*” (contrats de service), mais on ne pourrait plus parler de “*diensten*” (services). Le mot “*diensten*” est pourtant

Boek 7. Zo wordt in de conformiteitsregeling gesproken over “de aard van de dienst”. De spreker vraagt zich af of men dan niet beter gewoon van diensten blijft spreken; het wordt nota bene een dienstencontract genoemd.

Als laatste punt wil de spreker de structuur en de nummering van Boek 7 aankaarten. Het eerste cijfer verwijst naar het boek, het tweede naar de titel en het derde naar het artikel. Dat is duidelijk, en het heeft als voordeel dat er stukken kunnen worden ingevoegd, bijvoorbeeld bij de omzetting van een Europese richtlijn, zonder alle artikels opnieuw te moeten nummeren of met Romeinse bijvoegsels te moeten werken. Vanuit dat perspectief, en rekening houdend met het feit dat de wet-Breyne vroeg of laat zal moeten worden ingekanteld in het BW, vraagt de spreker zich af of de hotelbewaargeving niet beter wordt omgewisseld met de bijzondere bepalingen over onroerende bouwwerken. Als de wet-Breyne zou worden samengevoegd met de bijzondere bepalingen over onroerende bouwwerken en niet met de hotelbewaargeving, dan zou de hotelbewaargeving opnieuw genummerd moeten worden of dan zijn er opnieuw Romeinse toevoegingen nodig.

*g. Uiteenzetting van de heer Alexandre Duriau, onderzoeker aan de ULB*

*De heer Alexandre Duriau staat stil bij artikel 7.4.35, § 4, eerste lid, van het wetsvoorstel, dat ertoe strekt een rechtstreekse vordering van de lastgever tegen de plaatsvervangende lasthebber in te voeren. Die bepaling betreft de plaatsvervangende bij lastgeving, die in het wetsvoorstel is opgenomen in het raam van de dienstencontracten. Er is sprake van plaatsvervangende wanneer de oorspronkelijke lasthebber voor de gehele of gedeeltelijke uitvoering van de hem toevertrouwde opdracht een derde partij aanstelt. In de praktijk komt dat heel vaak voor, met name bij advocaten of gerechtsdeurwaarders.*

Die plaatsvervangende behelst de bijzonderheid dat de lastgever rechtstreeks tegen de plaatsvervangende lasthebber een vordering kan instellen. Staat de opdrachtgever de plaatsvervangende toe, dan is er geen probleem: het wetsvoorstel voorziet daartoe in een nieuwigheid, met name het vermoeden van toestemming, op basis waarvan kan worden aangenomen dat er een contractuele verbintenis bestaat tussen de lastgever en de plaatsvervangende lasthebber.

Lastiger wordt het wanneer de plaatsvervangende niet werd toegestaan. In zulk geval valt het bestaan van een contract tussen de opdrachtgever en de plaatsvervangende lasthebber moeilijk aan te voeren. Precies voor

aussi utilisé dans le Code de droit économique et dans le Code civil, même dans le Livre 7. En effet, il est question de “*aard Van de dienst*” (la nature du service) dans le régime relatif à la conformité. L’orateur se demande s’il ne vaudrait pas mieux tout simplement continuer à utiliser le mot “*diensten*”, dès lors que l’on parle de “*dienstencontract*”.

Enfin, l’orateur voudrait aborder la structure et la numérotation du Livre 7. Le premier chiffre renvoie au Livre, le deuxième au titre et le troisième à l’article. Le principe est clair et présente l’avantage de pouvoir insérer des parties, par exemple lors de la transposition d’une directive européenne, sans devoir renuméroter tous les articles ni ajouter des adverbes latins (articles *bis*, *ter*, *quater*, etc.). Dans cet esprit et compte tenu du fait que la loi Breyne devra tôt ou tard être intégrée dans le Code civil, l’orateur se demande s’il ne vaudrait pas mieux intervertir le dépôt hôtelier et les dispositions particulières relatives aux ouvrages immobiliers. Si la loi Breyne devait être jointe aux dispositions particulières relatives aux ouvrages immobiliers et non au dépôt hôtelier, il faudrait renuméroter les articles concernant le dépôt hôtelier ou de nouveau ajouter des adverbes latins.

*g. Exposé de M. Alexandre Duriau, chercheur à l’ULB*

*M. Alexandre Duriau analyse l’article 7.4.35, § 4, alinéa 1<sup>er</sup> du projet, qui instaure une action directe du mandant contre le mandataire substitué. Cette disposition concerne la substitution en matière de mandat, intégrée dans le projet au sein du contrat de services. La substitution intervient lorsque le mandataire initial désigne un tiers pour exécuter tout ou partie de la mission qui lui a été confiée, situation très fréquente en pratique, notamment chez les avocats ou les huissiers.*

La particularité de la substitution réside dans la possibilité pour le mandant d’agir directement contre le mandataire substitué. Lorsque la substitution est autorisée par le client, la situation ne pose pas de difficulté: le projet introduit à cet égard, de manière nouvelle, une présomption d’autorisation, laquelle permet de considérer qu’un lien contractuel existe entre le mandant et le mandataire substitué.

La situation est plus délicate lorsque la substitution n’a pas été autorisée. Dans ce cas, l’existence d’un contrat entre le client et le mandataire substitué est difficile à admettre. C’est précisément dans cette hypothèse que

dergelijke situaties bood artikel 1994, tweede lid, van het oud Burgerlijk Wetboek de lastgever de mogelijkheid een rechtstreekse vordering in te stellen tegen de plaatsvervangende lasthebber.

De grondslag van die rechtstreekse vordering bleek voer voor controverse. Drie theorieën deden de ronde, met name dat het zou gaan om hetzij een buitencontractuele vordering op grond van een fout van de plaatsvervangende lasthebber, hetzij een daadwerkelijke rechtstreekse vordering, hetzij een contractuele vordering voortvloeiend uit een eenzijdige verbintenis van de plaatsvervangende lasthebber om het oorspronkelijke contract uit te voeren.

Dan rijst de vraag welke excepties de plaatsvervangende lasthebber kan aanvoeren tegen de opdrachtgever die rechtstreeks een vordering tegen hem instelt, en meer bepaald of hij zich kan beroepen op een niet-aansprakelijkheidsbeding uit het contract met de oorspronkelijke lasthebber. In een arrest uit 1977 oordeelde het Hof van Cassatie dat de plaatsvervangende lasthebber de excepties eigen aan zijn relatie met de oorspronkelijke lasthebber niet kon invoeren tegen de lastgever. Die oplossing diende ter bescherming van de opdrachtgever die de plaatsvervangende lasthebber niet had toegestaan en niet op de hoogte was van de inhoud van het contract tussen lasthebbers.

Mettertijd is het recht evenwel geëvolueerd. Enerzijds stelt artikel 5.110 van het Burgerlijk Wetboek een algemene regeling voor rechtstreekse vorderingen in, terwijl artikel 6.3 een flexibelere vordering tegen de hulppersoon mogelijk maakt. In beide regelingen kan de plaatsvervangende lasthebber de uit zijn contract met de oorspronkelijke lasthebber voortvloeiende excepties invoeren, wat ingaat tegen de rechtspraak uit 1977.

Derhalve attendeert de heer Duriau op de rechtsonzekerheid die het voorliggende voorstel scheidt. Het beperkt zich er immers toe artikel 1994, tweede lid, van het oud Burgerlijk Wetboek zonder inhoudelijke wijzigingen om te zetten, ongeacht de aangestipte controverses. Het is niet duidelijk of de in uitzicht gestelde wet beoogt een rechtstreekse vordering in te stellen onder artikel 5.110 van het Burgerlijk Wetboek, in weerwil van de rechtspraak van het Hof van Cassatie, dan wel die rechtspraak te handhaven onder het mom van een omzetting zonder inhoudelijke wijzigingen.

Een en ander vraagt alleszins om verduidelijking. Drie opties zijn denkbaar. Ofwel handhaaft de wetgever de rechtstreekse vordering en beschermt hij de plaatsvervangende lasthebber, door hem in staat te stellen de excepties op grond van zijn relatie met de oorspronkelijke lasthebber in te roepen tegen de opdrachtgever; in dat geval is het raadzaam om, zo nodig in de commentaren,

l'article 1994, alinéa 2, de l'ancien Code civil permettait au mandant d'agir directement contre le mandataire substitué.

Une controverse est née quant au fondement de cette action directe. Trois thèses ont été défendues: soit une action extracontractuelle fondée sur une faute du mandataire substitué, soit une véritable action directe, soit encore une action contractuelle découlant d'un engagement unilatéral du mandataire substitué d'exécuter le contrat initial.

Se pose alors la question des exceptions que le mandataire substitué peut opposer au client agissant directement contre lui, en particulier celle de savoir s'il peut invoquer une clause d'exonération de responsabilité figurant dans son contrat avec le mandataire initial. La Cour de cassation, dans un arrêt de 1977, a répondu par la négative, considérant que le mandataire substitué ne peut opposer au mandant les exceptions propres à sa relation avec le mandataire initial. Cette solution vise à protéger le client, qui n'a pas autorisé la substitution et n'avait pas connaissance du contenu du contrat entre mandataires.

Depuis lors, le droit a toutefois évolué. D'une part, l'article 5.110 du Code civil consacre un régime général de l'action directe, et, d'autre part, l'article 6.3 permet une action plus souple contre l'auxiliaire. Dans ces deux régimes, le mandataire substitué peut se prévaloir des exceptions issues de son contrat avec le mandataire initial, ce qui est contraire à la jurisprudence de 1977.

M. Duriau souligne dès lors l'insécurité juridique résultant de la proposition actuelle, qui se borne à transposer à droit constant l'article 1994, alinéa 2, de l'ancien Code civil, alors même que cette disposition a donné lieu aux controverses rappelées. Il n'est pas clair si le projet entend instaurer une action directe relevant de l'article 5.110 du Code civil, en abandonnant la jurisprudence de la Cour de cassation, ou maintenir cette jurisprudence sous couvert d'une transposition à droit constant.

Une clarification s'impose dès lors. Trois options sont envisageables. Premièrement, le législateur peut maintenir l'action directe tout en protégeant le mandataire substitué, en lui permettant d'opposer au client les exceptions tirées de sa relation avec le mandataire initial; dans ce cas, il conviendrait de préciser que l'action relève de l'article 5.110 du Code civil, le cas échéant

te preciseren dat de vordering berust op artikel 5.110 van het Burgerlijk Wetboek. Ofwel handhaaft de wetgever de rechtstreekse vordering en beschermt hij de opdrachtgever, overeenkomstig de rechtspraak van het Hof van Cassatie; in dat geval moet worden vermeld dat wordt afgeweken van artikel 5.110 en dat de plaatsvervangende lasthebber zich niet kan beroepen op de vrijstelling van aansprakelijkheid, onder voorbehoud van een onderzoek naar de verenigbaarheid met het non-discriminatiebeginsel. Ofwel kan de wetgever het concept "rechtstreekse vordering" opgeven, hetzij om de plaatsvervangende lasthebber te beschermen (in welk geval de rechtstreekse vordering kan worden opgeheven ten voordele van de op artikel 6.3 gestoelde buitencontractuele vordering), hetzij om de opdrachtgever te beschermen, door te verduidelijken dat de plaatsvervangende lasthebber een eenzijdige verbintenis is aangegaan om het oorspronkelijke contract te eerbiedigen (waardoor de lastgever tegen hem een contractuele vordering zou kunnen instellen).

*h. Uiteenzetting van de heer Matthias Storme, professor aan de KU Leuven*

*De heer Matthias Storme verklaart dat hij niet wordt betaald om deel te nemen aan de hoorzitting. Hij heeft wel een rondetafelconferentie met de redactie georganiseerd, waardoor hij op dat ogenblik ook kennis had van de voorstellen ter zake. Verder was hij niet betrokken bij de totstandkoming van het voorstel.*

*De heer Storme wil zich in zijn mondelinge uiteenzetting beperken tot een aantal punten die hijzelf belangrijk vindt en een aantal andere punten die in de commissie al meermaals ter sprake zijn gekomen.*

*Een van de grote pluspunten van het voorstel is de harmonisatie van regels tussen de verschillende koopregimes en tussen koop- en dienstencontracten. Professor Storme is het met eerdere sprekers eens dat de tienjarige termijn geen uitbreiding van de aansprakelijkheid inhoudt.*

#### *Kennisgevingsplicht*

*De spreker heeft wel twee bemerkingen bij de kennisgevingsplicht. In de eerste plaats juicht hij toe dat de kennisgevingsplicht het vertrekpunt is van de verjaringstermijn. Dat creëert rechtszekerheid, aangezien de datum van de kennisgeving veel minder voor betwisting vatbaar is dan de datum van ontdekking van het gebrek. Bij verjaring is het nu eenmaal van groot belang om exact te weten wanneer de verjaringstermijn start. Professor Storme stipt evenwel aan dat de voorgestelde regeling strikter is dan het Weense Koopverdrag. Zo staat in artikel 40 van het Weense Koopverdrag dat het*

*dans les commentaires. Deuxièmement, le législateur peut maintenir l'action directe en protégeant le client, conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation; il faudrait alors indiquer que l'on déroge à l'article 5.110 et que le mandataire substitué ne peut invoquer d'exonération de responsabilité, sous réserve d'un examen de la compatibilité avec le principe de non-discrimination. Troisièmement, le législateur peut abandonner la notion d'action directe: soit pour protéger le mandataire substitué, auquel cas l'action directe peut être supprimée au profit de l'action extracontractuelle fondée sur l'article 6.3, soit pour protéger le client, en précisant que le mandataire substitué a pris un engagement unilatéral de respecter le contrat initial, ce qui fonderait une action contractuelle du mandant à son égard.*

*h. Exposé de M. Matthias Storme, professeur à la KU Leuven*

*M. Matthias Storme déclare qu'il n'est pas rémunéré pour sa participation à l'audition. En revanche, il a organisé une table ronde avec les rédacteurs, ce qui lui a permis de prendre connaissance des propositions en la matière. Il n'a pas été davantage associé à l'élaboration de la proposition à l'examen.*

*M. Storme indique qu'il entend se limiter, au cours de son exposé, à certains points qui lui paraissent importants à titre personnel et à d'autres points déjà abordés à plusieurs reprises au sein de la commission.*

*L'une des grandes qualités de la proposition réside dans l'harmonisation des règles qu'elle prévoit entre les différents régimes de vente ainsi qu'entre les contrats de vente et de service. Le professeur Storme partage l'avis des orateurs précédents selon qui le délai de dix ans n'entraîne pas une extension de la responsabilité.*

#### *Obligation de notification*

*L'orateur formule toutefois deux observations concernant l'obligation de notification. Premièrement, il se félicite que le délai de prescription commence à courir au moment de la notification. Cela renforcera la sécurité juridique, car la date de la notification est nettement moins contestable que la date de découverte du défaut. En matière de prescription, il est en effet essentiel de connaître précisément la date à laquelle le délai de prescription commence à courir. Le professeur Storme souligne toutefois que la réglementation proposée est plus stricte que la Convention de Vienne sur les contrats*

gebrek aan kennisgeving niet kan worden ingeroepen door de verkoper of dienstverlener die het gebrek zelf kende. Dat zou immers een geval van kwade trouw zijn. Bovendien staat in artikel 44 dat wanneer de koper of opdrachtgever een goed excuus heeft voor het feit dat hij geen kennisgeving heeft gedaan, hij weliswaar geen vervanging meer kan vorderen, maar wel nog recht kan hebben op een prijsvermindering. De spreker vraagt de commissie om te overwegen om die bepalingen eventueel over te nemen.

#### *Schorsing van de verjaringstermijn*

Professor Storme is van oordeel dat de schorsing van de verjaringstermijn tijdens de onderhandelingen geen goede techniek is, aangezien men dan moet kunnen bewijzen wanneer de onderhandelingen zijn gestart en wanneer ze zijn geëindigd. Dat is volgens hem veel te ingewikkeld. Daarom stelt hij een regeling voor waarbij men slechts één punt moet kunnen bewijzen. Dat kan door te werken met een vaste termijn na het afbreken van de onderhandelingen. De spreker verwijst naar zijn tekst voor de verdere toelichting.

#### *Eigendomsoverdracht*

Als derde punt wil professor Storme dieper ingaan op de regels inzake risico-overgang en eigendomsoverdracht. Vanuit het notariaat werd gevraagd om de eigendomsoverdracht uit te stellen tot aan de authentieke akte om de koper te beschermen, maar dan doet men precies het omgekeerde: als men de eigendomsoverdracht uitstelt, ontnemt men de koper een bescherming en veroorzaakt men bovendien allerlei andere problemen. Als men van mening is dat de koper van onroerend goed onvoldoende beschermd is, wat een politieke keuze is, moet men vormvereisten of een herroepingsrecht invoeren bij het verkoopcompromis.

De heer Storme meent begrepen te hebben dat in het voorstel de risico-overgang zou plaatsvinden bij de levering, maar de term "levering" is dubbelzinnig. In het oud BW worden de verschillende leveringsvormen van het Romeins recht opgesomd: men kan leveren door de feitelijke overgave (fysiek); door de *traditio brevi manu* – de huurder die al in bezit is van het goed, koopt het goed, maar er is dan uiteraard geen overhandiging van de goederen; door afgifte van de sleutels (*traditio clavium*) of de *traditio longa manu* (die term is betwist); via het *constitutum possessorium*, of door de enkele toestemming, indien de overgave niet kan geschieden. Bij die laatste vorm blijft de verkoper feitelijk maar niet juridisch in het bezit van de goederen, want hij moet krachtens het contract de goederen houden voor de

de vente internationale de marchandises. L'article 40 de cette convention dispose en effet que l'absence de notification ne peut pas être invoquée par le vendeur ou le prestataire de services s'il avait lui-même connaissance du défaut. Cela constituerait en effet un cas de mauvaise foi. En outre, l'article 44 prévoit que lorsque l'acheteur ou le donneur d'ordre a une excuse valable pour ne pas avoir procédé à la notification, il ne peut certes plus exiger le remplacement, mais il peut encore avoir droit à une diminution du prix. L'orateur demande à la commission d'envisager de reproduire éventuellement ces dispositions.

#### *Suspension du délai de prescription*

Le professeur Storme estime que la suspension du délai de prescription durant les négociations n'est pas une bonne solution, car il faut alors pouvoir prouver quand les négociations ont commencé et quand elles ont pris fin, ce qui, selon lui, est beaucoup trop compliqué. C'est pourquoi il propose un système dans lequel un seul point devra être démontré. Il pourrait s'agir d'un délai fixe commençant à courir après la rupture des négociations. L'orateur renvoie à son texte pour plus de précisions.

#### *Transfert de propriété*

Troisièmement, le professeur Storme souhaite approfondir la question des règles relatives au transfert des risques et au transfert de propriété. Les notaires ont demandé que le transfert de propriété soit reporté jusqu'à l'acte authentique afin de protéger l'acheteur, mais on obtient alors exactement l'effet inverse: en reportant le transfert de propriété, on prive l'acheteur d'une protection et on crée en outre toutes sortes d'autres problèmes. Si l'on estime que l'acheteur d'un bien immobilier n'est pas suffisamment protégé, ce qui relève d'un choix politique, il convient de prévoir des formalités ou un droit de rétractation dans le compromis de vente.

M. Storme croit comprendre que, selon la proposition, le transfert du risque aura lieu au moment de la livraison. Or, la notion de "livraison" est ambiguë. L'ancien Code civil énumère les différentes formes de livraison prévues par le droit romain: la livraison peut prendre la forme de la remise effective (physique); la forme de la *traditio brevi manu* – si le locataire est déjà en possession du bien et l'achète, auquel cas il n'y a évidemment pas de remise du bien; la forme de la remise des clés (*traditio clavium*) ou *traditio longa manu* (expression contestée); la forme du *constitutum possessorium*, ou par simple consentement, si la remise ne peut pas avoir lieu. Dans ce dernier cas, le vendeur reste factuellement, mais pas juridiquement, en possession des biens, car il doit, en vertu du contrat, conserver les biens pour l'acheteur.

koper. De koper is dus de bezitter, maar niet de fysieke bezitter, en de verkoper is de houder, die de goederen houdt voor de koper.

Professor Storme heeft de indruk dat in de definitie van “levering” in het huidige voorstel “de intellectuele overhandiging” hetzelfde is als het *constitutum possessorium*. Als dat niet het geval is, zou hij graag vernemen wat het wel betekent. De toelichting maakt de zaken nog ingewikkelder, door te spreken over een *constitutum possessorium* waar het gaat over een *traditio brevi manu*. De spreker vreest met name dat wanneer de levering ook de intellectuele overhandiging omvat, de wijziging van de regeling inzake risico-overgang een maat voor niets is. Men zegt immers dat het risico overgaat bij de levering: als de intellectuele overhandiging of het *constitutum possessorium* reeds als een levering wordt beschouwd, wordt er geleverd op het ogenblik van de verkoopovereenkomst en dan gaat ook het risico over op het ogenblik van de verkoopovereenkomst. Dat is niet de bedoeling van de wetgever, maar het vloeit wel zo voort uit de tekst. Er zal dus een verduidelijking moeten komen, of anders moet het begrip “intellectuele overhandiging” worden geschrapt.

#### *Rechtstreekse vorderingen*

Vervolgens focust professor Storme op de rechtstreekse vorderingen. In het oud BW is voor drie bijzondere contracten een rechtstreekse vordering geregeld: voor de lastgeving, de onderverhuring en de onderaanneming. De rechtstreekse vordering bij de lastgeving is een zuiver verbintenisrechtelijke vraag. De rechtstreekse vordering bij de onderverhuring heeft men niet overgenomen, maar schaft men ook niet af. Zij blijft in het oud BW staan, en daar is ook een goede reden voor, aangezien ze thuishoort in Boek 9, bij de zakelijke zekerheden. Hetzelfde geldt voor de rechtstreekse vordering van de onderaannemer, want ook dat is een zakelijke zekerheid, die door de wet wordt gecreëerd. Een pand op een schuldvordering verschaft aan de pandhouder een rechtstreekse vordering op de schuldenaar van de in pand gegeven schuldvordering, met de tegenwerpelijke van excepties uit beide verhoudingen, zoals dat ook geldt bij de rechtstreekse vordering van de onderaannemer. Die twee zijn dus exact hetzelfde, behalve dat het ene conventioneel is en het andere door de wet is bepaald. Professor Storme is van mening dat deze kwestie beter in Boek 9 wordt geregeld, en dus voorlopig beter in het oud BW geparkeerd blijft tot Boek 9 klaar is. Dat hangt ook samen met de kritiek van professor Storme op een aantal detailpunten van de voorgestelde regeling, die beter is dan de huidige, maar niet perfect is. Die detailpunten hebben te maken met het feit dat de goederenrechtelijke conflicten niet worden geregeld. De dubbelzinnigheid in de tekst hangt samen met de

L'acheteur est donc le possesseur, mais pas le possesseur physique, et le vendeur est le détenteur qui conserve les biens pour l'acheteur.

Le professeur Storme a l'impression que, dans la définition de la “livraison” inscrite dans la proposition actuelle, la “remise intellectuelle” est identique au *constitutum possessorium*. Si ce n'est pas le cas, il aimerait en connaître le sens. Les développements compliquent encore la situation en mentionnant un *constitutum possessorium* alors qu'il s'agit d'une *traditio brevi manu*. L'orateur craint en effet que, si la livraison englobe également la remise intellectuelle, la modification de la réglementation relative au transfert du risque ne serve à rien. En effet, on dit que le risque est transféré lors de la livraison mais si la remise intellectuelle ou le *constitutum possessorium* est déjà considéré comme une livraison, la livraison a lieu au moment de la conclusion du contrat de vente et le risque est alors également transféré au moment de la conclusion du contrat de vente. Telle n'est pas l'intention du législateur, mais c'est ce qui se déduit du texte. Il conviendra donc de préciser ce point ou de supprimer la notion de “remise intellectuelle”.

#### *Action directe*

Ensuite, le Professeur Storme aborde la question de l'action directe. L'ancien Code civil prévoit une action directe pour trois contrats spéciaux: le mandat, la sous-location et la sous-traitance. Dans le cas du mandat, l'action directe relève purement du droit des obligations. L'action directe n'a pas été reprise pour la sous-location, mais elle n'a pas été supprimée non plus. Elle continue de figurer dans l'ancien Code civil et il y a une bonne raison à cela puisqu'elle figure dans le Livre 9, parmi les sûretés réelles. Il en va de même pour l'action directe du sous-traitant, car il s'agit également d'une sûreté réelle créée par la loi. Un gage sur une créance confère au détenteur du gage une action directe sur le débiteur de la créance donnée en gage, sous réserve d'exceptions dans les deux relations, comme il en existe également pour l'action directe du sous-traitant. Elles sont donc exactement identiques, si ce n'est que l'une est conventionnelle tandis que l'autre est fixée par la loi. Le Professeur Storme est d'avis que cette question devrait plutôt être réglée dans le Livre 9 et qu'il vaut donc mieux la laisser provisoirement dans l'ancien Code civil jusqu'à ce que le Livre 9 soit prêt. Cette idée rejoint également les critiques du Professeur Storme concernant certains détails de la réglementation proposée, qui est certes meilleure que la précédente, mais qui n'est pas parfaite. Ces points sont liés au fait que les conflits en matière de droit des biens ne sont pas réglés. L'ambiguïté du texte est liée à la jurisprudence ambiguë et contradictoire de la Cour de cassation. Selon la jurisprudence de la Cour

dubbelzinnige en contradictorische cassatierechtspraak. Enerzijds heeft de cassatierechtspraak gezegd dat de rechtstreekse vordering niet meer kan worden uitgeoefend na de samenloop, maar wel nog het voorrecht. Nochtans gaat het over hetzelfde, namelijk over een zakelijke zekerheid. Voor het ene moet men weliswaar via de curator passeren en voor het andere niet, en daar kunnen goede redenen voor zijn. De motivering van het Hof van Cassatie is echter dat de rechtstreekse vordering pas ontstaat door de kennisgeving. Dat is fout volgens de spreker. Het pandrecht op een schuldvordering ontstaat niet door de kennisgeving, maar door de in pandgeving. Het pandrecht, net zoals de rechtstreekse vordering, is ouder dan de kennisgeving. Dat is consistent met een ander cassatiearrest, dat de omgekeerde redenering hanteert: wanneer de onderaannemer in conflict komt met de pandhouder, namelijk de bank die een in pandgeving van de handelszaak heeft verkregen, gaat de onderaannemer voor, ook al is het pandcontract ouder dan de onderaanneming. Dat is immer de *ratio legis* volgens het Hof van Cassatie: de bedoeling is de onderaannemer te beschermen. Als hij geen voorrang heeft, kan hij nooit gebruikmaken van die figuur, want het pand op de handelszaak zal altijd ouder zijn dan de onderaannemingsovereenkomst. Als men die *ratio legis* wil handhaven, moet de rechtstreekse vordering van de onderaannemer altijd voorrang hebben op het pand op een handelszaak, en dat kan wanneer men aanvaardt dat de rechtstreekse vordering van de onderaannemer per definitie inherent is aan het onderpand. Wanneer het onderpand, namelijk de vordering van de hoofdaannemer op de opdrachtgever, een werk is dat door iemand anders wordt gemaakt, vloeit uit de aard van de zaak voort dat iemand anders daarop een voorrang verkrijgt. De wetgever heeft op dezelfde wijze geoordeeld dat bij een loon de alimentatieschuldeiser altijd voorrang heeft op de in pandgeving van het loon. Dat is een soortgelijke redenering, maar dan mag die niet in strijd zijn met de tekst van de wet. De wet blijft echter onduidelijk, omdat men de rechtstreekse vordering en het voorrecht niet harmoniseert. Men laat het ene in Boek 7 staan en men regelt het andere in Boek 9, wat zinloos is, aangezien het twee keer over hetzelfde gaat. Vanuit goederenrechtelijk perspectief moet dus worden verduidelijkt dat de rechtstreekse vordering niet ontstaat op het moment van de kennisgeving, maar inherent is aan het onderpand. En dat regelt men beter in Boek 9.

Professor Storme voegt eraan toe dat er ook geen enkele reden is waarom de onderaannemer geen twee sprongen zou kunnen maken in plaats van één. Dat zou een discriminatie zijn. In de omgekeerde richting kan het wel. De cassatierechtspraak heeft verduidelijkt dat wanneer de koper de leverancier van de onderaannemer aanspreekt, hij zoveel stappen kan overslaan als hij wil

de cassation, l'action directe ne peut plus être exercée après le concours, mais le privilège peut encore l'être. Or, l'une et l'autre ont le même objet, c'est-à-dire une sûreté réelle. Il est vrai que, pour l'une, il faut passer par le curateur, mais pas pour l'autre, et pour de bonnes raisons. Toutefois, la motivation de la Cour de Cassation est que l'action directe ne naît que lors de la notification. Selon l'orateur, cette analyse est erronée dès lors que le droit de gage sur une créance ne découle pas de la notification, mais bien du nantissement. Comme l'action directe, le droit de gage est antérieur à la notification. Cette analyse est conforme à un autre arrêt de la Cour de cassation qui suit le raisonnement inverse: lorsque le sous-traitant entre en conflit avec le détenteur du gage, à savoir la banque qui a obtenu un nantissement concernant le fonds de commerce, le sous-traitant a priorité, même si le nantissement est antérieur à la sous-traitance. Telle est en effet la *ratio legis* selon la Cour de Cassation, l'objectif étant de protéger le sous-traitant. S'il n'avait pas priorité, il ne pourrait jamais utiliser ce mécanisme, car le gage sur le fonds de commerce sera toujours antérieur à la convention de sous-traitance. Si l'on souhaite conserver cette *ratio legis*, l'action directe du sous-traitant doit toujours avoir priorité sur le gage sur le fonds de commerce et ce n'est possible que si l'on accepte que l'action directe du sous-traitant est par définition inhérente au gage. Lorsque le gage, à savoir la créance de l'entrepreneur principal sur le donneur d'ordre, est un travail réalisé par quelqu'un d'autre, il découle de la nature de cette affaire que quelqu'un d'autre a la priorité à l'égard de ce gage. De même, le législateur a prévu que le créancier d'une pension alimentaire a toujours priorité en cas de nantissement du salaire. Ce raisonnement est similaire, mais il ne peut pas être en contradiction avec la lettre de la loi. Toutefois, la loi reste ambiguë, car elle n'harmonise pas l'action directe et le privilège. L'une est laissée dans le Livre 7 tandis que l'autre est réglementé dans le Livre 9, ce qui n'a pas de sens puisque l'une et l'autre ont le même objet. Du point de vue du droit des biens, il convient dès lors de préciser que l'action directe ne naît pas au moment de la notification, mais est inhérente au gage et il serait préférable de régler cette question dans le Livre 9.

Le Professeur Storme ajoute qu'il n'y a aucune raison que le sous-traitant ne puisse pas effectuer deux sauts plutôt qu'un seul. Ce serait une discrimination. Dans l'autre sens, c'est possible. La jurisprudence de la Cour de cassation a précisé que, lorsqu'un acheteur poursuit le fournisseur du sous-traitant, il peut sauter autant d'étapes qu'il le souhaite et se retourner directement

en zich rechtstreeks kan keren tegen de laatste persoon in de schakel. De spreker ziet geen reden waarom dat in de andere richting niet zou kunnen.

#### *Onherroepelijke volmacht*

Vervolgens komt de heer Storme tot de onherroepelijke volmacht. De bepalingen voorzien dat de volmacht kan worden opgezegd, door de lasthebber of door de lastgever, behalve het mandaat van gemeenschappelijk belang. Nochtans kan het mandaat van gemeenschappelijk belang in welbepaalde gevallen ook worden opgezegd, zoals aangegeven in het arrest-Dupuis (ECLI:BE:CASS:1993:ARR.19930628.9). De wettekst preciseert dat niet. Daarom meent professor Storme dat een verduidelijking aangewezen is. Bovendien wekken de wettekst en de toelichting minstens de indruk dat twee soorten onherroepelijke volmachten, die heel verschillend van aard zijn, met elkaar worden verward.

Aan de ene kant is er het echte mandaat van gemeenschappelijk belang. Het arrest-Dupuis ging over familiale aandeelhouders die onder elkaar een overeenkomst hadden gesloten dat ze hun aandelenpakket enkel samen zouden verkopen, en daartoe een gemeenschappelijke lasthebber zouden aanstellen. Op een bepaald ogenblik is er ruzie en iemand zegt het mandaat op, zodat hij zijn aandelen apart zou kunnen verkopen. Dat is in strijd met de overeenkomst tussen de verschillende lastgevers onderling. De vraag wanneer men die overeenkomst mag opzeggen, staat los van de verhouding met de lasthebber. Die onderlinge overeenkomst mag worden opgezegd als ze in een beding voorziet onder welke voorwaarden ze kan worden opgezegd. Men mag die volmacht ook opzeggen wanneer alle lastgevers daarmee akkoord gaan of men mag ze opzeggen bij wijze van sanctie omdat een van de andere medelastgevers een ernstige wanprestatie pleegt in de onderlinge overeenkomst. De spreker verwijst naar zijn nota, waarin hij een tekstvoorstel heeft gedaan om die drie gronden te preciseren op basis waarvan de onherroepelijkheid terzijde kan worden geschoven.

Professor Storme beklemtoont dat de lasthebber zelf – een van de lastgevers of een derde – daaraan niets te zeggen heeft. Het gaat om de interpretatie en de draagwijdte van de overeenkomst tussen de verschillende lastgevers.

In een tweede situatie krijgt een lasthebber een onherroepelijk mandaat om een derde te beschermen tegen de lastgever. Professor Storme neemt als voorbeeld een hypothecaire volmacht. De kredietnemer gaat akkoord om een volmacht tot hypotheekverlening te geven aan een vertrouwenspersoon van de bank. Die volmacht wordt gegeven in het belang van de bank-kredietverlener. De

contre le dernier maillon de la chaîne. L'orateur ne voit pas pourquoi ce ne serait pas possible dans l'autre sens.

#### *Procuration irrévocable*

M. Storme aborde ensuite la question de la procuration irrévocable. Les dispositions à l'examen prévoient que la procuration pourra être révoquée par le mandataire ou par le mandant, à l'exception du mandat d'intérêt commun. Or, le mandat d'intérêt commun peut également être résilié dans certains cas précis, comme l'indique l'arrêt Dupuis (ECLI:BE:CASS:1993:ARR.19930628.9). Le texte de loi ne le précise pas. Le professeur Storme estime dès lors qu'une clarification s'impose. En outre, le dispositif et les développements semblent à tout le moins confondre deux formes de procuration irrévocable très différentes quant à leur nature.

L'une est le véritable mandat d'intérêt commun. L'arrêt Dupuis concerne des actionnaires familiaux qui avaient conclu entre eux un accord stipulant qu'ils ne vendraient leurs paquets d'actions respectifs qu'ensemble et qu'ils désigneraient un mandataire commun à cet effet. À un moment donné, une dispute a éclaté et l'un des actionnaires a résilié le mandat afin de pouvoir vendre ses actions séparément, ce qui était contraire à l'accord conclu entre les différents mandants. La question de savoir quand cet accord pouvait être résilié est indépendante de la relation avec le mandataire. L'accord mutuel peut être résilié s'il prévoit une clause stipulant les conditions auxquelles il peut être résilié. Le mandat peut également être résilié avec l'accord de tous les mandants ou à titre de sanction si l'un des autres commandants commet une faute grave dans le cadre de l'accord mutuel. L'orateur renvoie à sa note, qui contient une proposition de texte visant à préciser les trois motifs pour lesquels l'irrévocabilité peut être écartée.

Le professeur Storme souligne que le mandataire – l'un des mandants ou un tiers – ne peut nullement s'y opposer. Cela concerne l'interprétation et la portée de l'accord entre les différents mandants.

Dans le deuxième cas, le mandataire reçoit un mandat irrévocable pour protéger un tiers contre le mandant. Le professeur Storme prend l'exemple d'une procuration hypothécaire. L'emprunteur accepte de donner une procuration pour l'octroi d'une hypothèque à une personne de confiance de la banque. Cette procuration est donnée dans l'intérêt de la banque prêteuse. La banque a intérêt

bank heeft er belang bij dat de volmacht onherroepelijk is. Wat zijn in dat geval de uitzonderingen op de onherroepelijkheid? De spreker verduidelijkt dat de bank de volmacht kan herroepen, omdat ze die niet meer nodig heeft. De lasthebber kan dat in principe niet. Hij kan ontslag nemen als lasthebber, maar dan moet hij vervangen worden door een andere mandataris met een onherroepelijke volmacht.

De professor geeft het voorbeeld van twee partijen die in betwisting zijn over een som, waarbij een geldsom wordt gedeponereerd op de gemeenschappelijke rekening van twee advocaten of van een advocaat of notaris. Stel dat de notaris, als gemeenschappelijk mandataris van beide partijen, zijn werk niet doet, dan kan hij worden vervangen, maar de blokkering moet in stand blijven. De partijen zijn immers gebonden aan hun onderlinge overeenkomst dat zij geen van beide daarover kunnen beschikken. Met de hypothecaire volmacht is dat ook het geval. De kredietnemer zou die volmacht alleen kunnen herroepen zonder het akkoord van de bank wanneer de kredietovereenkomst is beëindigd of wanneer de bank een fundamentele wanprestatie pleegt en men de overeenkomst met de bank kan ontbinden.

Professor Storme besluit dat bij beide figuren de herroepingsmogelijkheden anders moeten worden geformuleerd, waarbij ook de ratio verschillend is. In het ene geval is de ratio dat men samen gaat handelen, met gelijklopende belangen, door middel van één mandataris. In de andere figuur zijn er tegenstrijdige belangen en zoekt men een derde om voor die tegenstrijdige belangen een zekerheid te bieden.

*i. Uiteenzetting van de heer Vincent Sagaert, professor aan de KU Leuven*

*De heer Vincent Sagaert* verklaart dat hij indirect betrokken is geweest bij de werkzaamheden van de commissie. Als algemeen coördinator voor de hervorming van het Burgerlijk Wetboek heeft hij overleg gepleegd met de commissies die zich buigen over de Boeken 7 en 5. Hij heeft ook als klankbord gediend ten aanzien van sommige leden van de commissie. Daarnaast heeft hij als codirecteur samen met zijn collega Storme de rondetafel georganiseerd van het *Tijdschrift voor Privaatrecht*. Daardoor had hij toegelaten voorkennis van het voorstel. Professor Sagaert krijgt geen vergoeding voor zijn betoeg in de commissie.

#### Artikel 7.2.6

De spreker wil in de eerste plaats de aandacht vestigen op artikel 7.2.6. Daarin wordt gestipuleerd dat wanneer de

à ce que la procuration soit irrévocable. Quelles sont, dans ce cas, les exceptions à l'irrévocabilité? L'orateur précise que la banque peut révoquer la procuration lorsqu'elle n'en a plus besoin. En principe, le mandataire ne peut pas le faire. Il peut démissionner de sa qualité de mandataire, mais il doit alors être remplacé par un autre mandataire disposant d'une procuration irrévocable.

Le professeur donne l'exemple de deux parties en litige au sujet d'une somme d'argent déposée sur le compte commun de deux avocats ou d'un avocat ou d'un notaire. Si le notaire, en tant que mandataire commun des deux parties, ne fait pas son travail, il peut être remplacé, mais le blocage doit être maintenu. Les parties sont en effet liées par leur accord mutuel selon lequel aucune d'entre elles ne peut disposer de la somme d'argent. Il en va de même pour la procuration hypothécaire. L'emprunteur ne peut révoquer cette procuration sans l'accord de la banque que si le contrat de crédit a pris fin ou si la banque commet une faute grave et que le contrat avec la banque peut alors être résilié.

Le professeur Storme conclut en indiquant que ces deux possibilités de révocation doivent être formulées différemment, la raison étant également différente. Dans le premier cas, la raison est que les parties agissent ensemble, avec des intérêts convergents, par l'intermédiaire d'un seul mandataire. Dans le second cas, les intérêts sont contradictoires et les parties cherchent un tiers pour offrir une garantie pour ces intérêts contradictoires.

*i. Exposé de M. Vincent Sagaert, professeur à la KU Leuven*

*M. Vincent Sagaert* indique qu'il a été indirectement associé aux travaux de la commission. En effet, en sa qualité de coordinateur général de la réforme du Code civil, il s'est concerté avec les commissions en charge des Livres 5 et 7. Il a aussi servi d'interlocuteur privilégié à certains membres de la commission. De plus, il a organisé, avec son collègue Storme, la table ronde de la revue néerlandophone du droit privé (*Tijdschrift voor Privaatrecht*), en sa qualité de codirecteur de la revue. Il a ainsi pu prendre préalablement connaissance de la proposition. Le professeur Sagaert ne reçoit aucune rémunération en contrepartie de l'exposé qu'il présente à la commission.

#### Article 7.2.6

L'orateur souhaite d'abord évoquer l'article 7.2.6, qui dispose que, si le vendeur d'un bien immeuble est lésé

verkoper van een onroerend goed voor meer dan 60 % – vroeger was dat 7/12<sup>e</sup> – wordt benadeeld, die benadeling als een nietigheidsgrond kan worden beschouwd.

Professor Sagaert vraagt zich af of die bepaling nog wel nodig en grondwettelijk is. In Boek 5 staat immers een bijzondere bepaling over misbruik van omstandigheden. Wanneer er een kennelijke onevenredigheid is tussen de prestaties van de contractspartijen, die het gevolg is van een misbruik van machtspositie van de ene partij ten aanzien van de andere, dan is er al sprake van misbruik van omstandigheden. Waarom moet er daarnaast dan nog een bijzondere mathematische regel zijn die enkel de verkoper van een onroerend goed beschermt, maar niet de verkoper van een roerend goed en ook niet de koper van een onroerend of roerend goed? Ook de verhuurder of de bouwheer die voor meer dan 60 % wordt benadeeld, krijgen die bescherming niet. Professor Sagaert vraagt zich af hoe kan worden verantwoord dat alleen die verkoper van een onroerend goed op een bijzondere mathematische manier wordt beschermd. Waarom vat men die situatie niet onder de algemene notie “misbruik van omstandigheden” in Boek 5? Specifieke regels zouden vermeden moeten worden als daarvoor reeds een bestaande algemene regel voorhanden is.

#### Artikel 7.2.18

Professor Sagaert focust vervolgens op de risico- en eigendomsoverdracht. Ten gevolge van overleg tussen de commissies die Boek 7 en Boek 5 hebben ontworpen, wordt bepaald dat het risico pas zal overgaan bij levering en niet bij eigendomsoverdracht. Dat is volgens de spreker een grote vooruitgang: men draagt pas het risico van een goed vanaf het moment waarop men dat goed werkelijk onder zich heeft. Op het moment dat de sleutels van het huis worden geleverd, vindt ook de risico-overdracht plaats.

Wat de eigendomsoverdracht betreft, wil professor Sagaert vurig pleiten voor het behoud van de regeling zoals die momenteel in het wetsvoorstel is opgenomen. De spreker is zich ervan bewust dat de notarissen ervoor gepleit hebben om het moment van eigendomsoverdracht uit te stellen tot bij het verlijden van de authentieke akte, maar hij vindt dat om diverse redenen geen goed idee.

Ten eerste bestaat er een lange traditie in het recht dat eigendom in principe overgaat door een wilsovereenstemming. Dat geldt bij de verkoop van onroerende en roerende goederen, schuldvorderingen enzovoort. Als men dat enkel voor de verkoop van onroerende goederen anders zou willen regelen, zou men daardoor een incoherentie creëren. Als men toch zou afwijken van de algemene regel in artikel 3.14, moet ook de

pour plus de 60 % (auparavant 7/12<sup>e</sup>) de la valeur dudit bien, cette lésion peut constituer une cause de nullité.

Le professeur Sagaert se demande si cette disposition est encore nécessaire et constitutionnelle. En effet, le Livre 5 prévoit une disposition spéciale relative à l'abus de circonstances. Ainsi, il sera déjà question d'abus de circonstances lorsqu'il existe, entre les prestations des parties contractantes, un déséquilibre manifeste qui découle d'un abus de position dominante d'une partie envers l'autre. Pourquoi faudrait-il alors encore prévoir, parallèlement, une règle mathématique particulière protégeant uniquement le vendeur d'un bien immeuble, mais pas le vendeur d'un bien meuble ni l'acheteur d'un bien meuble ou d'un bien immeuble? Même le locataire ou le maître de l'ouvrage lésé pour plus de 60 % ne bénéficie pas de cette protection. Le professeur Sagaert se demande comment il est possible de justifier que seul ce vendeur d'un bien immeuble soit protégé à l'aide d'une règle mathématique particulière. Pourquoi ne fait-on pas relever cette situation de la notion générale d'"abus de circonstances" visée dans le Livre 5? Il conviendrait d'éviter de créer une règle spécifique si une règle générale ayant la même portée existe déjà.

#### Article 7.2.18

Le professeur Sagaert examine ensuite le transfert de propriété et des risques. Comme suite à la concertation entre les commissions qui ont élaboré les Livres 5 et 7, il est prévu que le risque ne sera transféré qu'au moment de la délivrance, et pas au moment du transfert de propriété. L'orateur considère qu'il s'agit d'une avancée majeure: on n'assumera le risque inhérent à un bien qu'à partir du moment où on le détiendra réellement. Ce sera au moment où les clés de la maison sont remises que le transfert de risques aura également lieu.

S'agissant du transfert de propriété, le professeur Sagaert souhaite plaider ardemment en faveur du maintien du dispositif tel qu'il est prévu dans la proposition de loi. L'orateur sait que les notaires ont préconisé de reporter le moment du transfert de propriété au moment de la passation de l'acte authentique, mais il estime qu'il ne s'agit pas d'une bonne idée, et ce, pour plusieurs raisons.

Premièrement, il existe en droit une longue tradition selon laquelle la propriété se transfère en principe par accord de volontés. Cette règle s'applique dans le cadre de la vente de biens meubles et immeubles, dans le cadre de créances, etc. Si l'on prévoyait une autre règle applicable uniquement à la vente de biens immeubles, on créerait une incohérence. Si l'on dérogeait tout de même à la règle générale visée à l'article 3.14, il faudrait aussi

eigendomsoverdracht van roerende goederen bij de afgifte worden gelegd en moet in Boek 5, bij de cessie van schuldvorderingen, de eigendomsoverdracht worden uitgesteld tot de kennisgeving. Anders riskeert men de wetgeving dermate te fragmenteren en dreigen rangconflicten tot een onontwarbaar kluwen te leiden. Bovendien zou diezelfde regeling dan ook moeten worden toegepast bij de vestiging van zakelijke rechten op onroerende goederen, zowel bij de vestiging tegen betaling als bij de vestiging die niet tegen betaling gebeurt. Ook de vestiging van zakelijke gebruiksrechten of de overdracht van een onverdeeld aandeel in een onroerend goed zou dan aan diezelfde regeling moeten worden onderworpen. Professor Sagaert vindt dat geen goed idee, omdat het volledige vermogensrecht is gebaseerd op de gedachte dat de verkoper moet worden beschermd, net omdat hij in principe onmiddellijk de eigendom verliest. Dat is de reden waarom in het recht, zowel bij de verkoop van roerende goederen als bij de verkoop van onroerende goederen, een voorrecht van de niet-betaalde verkoper bestaat. Hij riskeert het eigendomsrecht immers onmiddellijk te verliezen en moet dus beschermd worden voor het geval dat hij niet wordt betaald. Om die reden kan de verkoper ook een retentierecht hebben en eventueel weigeren om de authentieke akte te verlijden. De koper heeft geen voorrecht als hij betaald heeft.

De heer Sagaert geeft als voorbeeld de koop van een auto. De koper betaalt een voorschot, maar de auto wordt pas een week later geleverd. Als de verkoper in die periode failliet gaat, moet de koper als onbeschermd schuldeiser zijn vordering indienen en is hij zijn geld eigenlijk kwijt. Het gehele vermogensrecht is dus gebaseerd op de idee dat de eigendomsoverdracht onmiddellijk plaatsvindt, en dat de koper daardoor ten minste één belangrijke vorm van bescherming heeft, namelijk dat hij onmiddellijk eigenaar wordt.

Professor Sagaert wijst er tevens op dat een wijziging van de regel volgens hem feitelijk neerkomt op de bescherming van kwade trouw. Als X op tijdstip 1 een onroerend goed verkoopt aan Y, X op tijdstip 2 failliet gaat en Y op tijdstip 3 wenst dat de notariële akte wordt verleden, dan is het eigendomsrecht van Y in principe niet tegenwerpelijk aan de failliete boedel, tenzij alle schuldeisers in het faillissement weet hadden van de eerdere verkoop. Dan is de failliete boedel te kwader trouw en kan ze zich niet beroepen op het gebrek aan overschrijving. Als de eigendomsoverdracht zou worden uitgesteld tot bij het verlijden van de authentieke akte, zou dat betekenen dat zelfs de failliete boedel te kwader trouw wordt beschermd. Het kan toch niet de bedoeling zijn om kwade trouw te honoreren?

prévoir que le transfert de propriété de biens meubles ait lieu à la remise et, dans le Livre 5, concernant la cession de créances, il faudrait reporter le transfert de propriété au moment de la notification, sans quoi le législateur risquerait de fragmenter considérablement la législation et des conflits de rang risqueraient de créer un problème inextricable. Par ailleurs, cette même règle devrait alors aussi être appliquée à la constitution de droits réels sur des biens immeubles, aussi bien pour une constitution contre paiement que pour une constitution qui n'a pas lieu contre paiement. La constitution de droits réels d'usage ou le transfert d'une part indivise dans un bien immeuble devrait alors aussi être soumis à la même règle. Le professeur Sagaert estime cependant que cela ne serait pas judicieux, dans la mesure où la totalité du droit patrimonial repose sur l'idée que le vendeur doit être protégé, justement parce qu'il perd en principe immédiatement la propriété. C'est pourquoi il existe en droit le privilège du vendeur impayé, aussi bien pour la vente de biens meubles que de biens immeubles. Ce vendeur risque en effet de perdre immédiatement son droit de propriété, et doit donc être protégé dans l'éventualité où il ne serait pas payé. C'est pourquoi le vendeur peut aussi avoir un droit de rétention et refuser éventuellement de passer l'acte authentique. L'acheteur n'aura quant à lui aucun privilège s'il a payé.

M. Sagaert cite l'exemple de l'achat d'une voiture. L'acheteur verse un acompte, mais la voiture ne sera livrée qu'une semaine plus tard. Si le vendeur tombe en faillite au cours de cette période, l'acheteur, en tant que créancier non protégé, devra produire sa créance – en réalité, il perdra son argent. L'ensemble du droit patrimonial est donc basé sur le postulat selon lequel le transfert de propriété a lieu immédiatement, l'acheteur bénéficiant ainsi au moins d'une forme majeure de protection, puisqu'il devient immédiatement propriétaire.

Le professeur Sagaert souligne ensuite qu'une modification de la règle reviendrait, selon lui, à protéger la mauvaise foi. Imaginons l'hypothèse dans laquelle X vend un bien immobilier à Y à un moment 1. X fait ensuite faillite à un moment 2 et Y souhaite que l'acte notarié soit passé à un moment 3. Dans un tel cas, le droit de propriété de Y n'est en principe pas opposable à la masse faillie, sauf si tous les créanciers du failli avaient connaissance de la vente déjà conclue. Dans ce cas, la masse faillie est de mauvaise foi et elle ne peut pas invoquer le défaut de transcription. Si le transfert de propriété était reporté jusqu'à la passation de l'acte authentique, cela signifierait que même la masse faillie de mauvaise foi serait protégée. Il ne peut tout de même pas être question de récompenser la mauvaise foi?

*Artikel 7.3.1*

Professor Sagaert juicht toe dat de bezetting ter bede wordt geëvoceerd in het nieuwe Burgerlijk Wetboek, maar de manier waarop is volgens hem enigszins ongelukkig. In artikel 7.3.1 staat immers: “Een contract waarbij een partij zich ertoe verbindt aan een andere partij het preciaire gebruik en genot van een goed te verlenen tegen een prijs, is geen huur...”. Dat komt er volgens de spreker op neer dat een overeenkomst waarin iemand aan een derde het gebruik geeft tegen betaling van een prijs, geen huur kan zijn. Een huur voor onbepaalde tijd die op elk ogenblik opzegbaar is, zou dan geen huur kunnen zijn.

De spreker is het volstrekt eens met de idee dat men de bezetting ter bede vanwege de niet-toepasselijkheid van de bijzondere huurregimes een plaats wil geven in het nieuwe wetboek. Hij begrijpt ook dat het lastig is om een juiste formulering te vinden, omdat de bijzondere huurregimes zijn geregionaliseerd, maar de huidige oplossing is suboptimaal.

Ten slotte wil professor Sagaert beklemtonen dat hij het voorliggende voorstel op formeel vlak een meesterwerk vindt, in overeenstemming met de andere boeken van het BW. De regels zijn kort beschreven, behalve op plaatsen waar het niet anders kan, wat heel vaak te wijten is aan Europese wetgeving die moet worden gerespecteerd. Inhoudelijk is er een goed evenwicht gevonden tussen continuïteit van het bestaande recht en innovatie waar het oud BW in gebreke bleef.

*j. Uiteenzetting van de heer Denis Philippe, professor aan de UCLouvain*

*De heer Denis Philippe* is vooreerst verbaasd dat de definities van “consument” en “onderneming” in het Burgerlijk Wetboek zijn opgenomen, terwijl Boek 5 uitdrukkelijk naar het Wetboek van economisch recht verwijst.

Hij wijst er voorts op dat de conformiteit wordt gedefinieerd aan de hand van de redelijke verwachtingen van de consument, wat hij een subjectief concept vindt. Hij pleit dan ook voor de aanneming van objectievere criteria, in het bijzonder gebaseerd op het gemeenschappelijk referentiekader voor het Europees verbintenissenrecht (DCFR) en het Verdrag van Wenen inzake internationale koopovereenkomsten, met name artikel 35 ervan. Het gaat dan met name om de verpakking, de geschiktheid voor een bijzonder doel (“*fit for any particular purpose*”) of de kenmerken in de folder.

De spreker vindt bovendien de in uitzicht gestelde termijn van tien jaar te lang. Hij ondermijnt namelijk de

*Article 7.3.1*

Le professeur Sagaert se félicite que l’occupation à titre précaire soit évoquée dans le nouveau Code civil, mais il estime que la méthode utilisée est quelque peu malheureuse. L’article 7.3.1 prévoit en effet ce qui suit: “N’est pas un bail, un contrat par lequel une partie s’engage à fournir à l’autre partie l’usage et la jouissance précaire d’un bien moyennant un prix...”. L’orateur estime que cela revient à dire qu’un contrat par lequel une personne fournit l’usage d’un bien à un tiers moyennant le paiement d’un prix ne peut pas être un bail. Un bail à durée indéterminée résiliable à tout moment ne pourrait donc pas être un bail.

L’orateur souscrit pleinement à la volonté d’accorder une place à l’occupation à titre précaire dans le nouveau Code en raison de la non-applicabilité des régimes locatifs particuliers. Il comprend également qu’il est difficile de trouver une formulation appropriée, car les régimes locatifs particuliers sont régionalisés, mais la solution proposée est loin d’être optimale.

Enfin, le professeur Sagaert tient à souligner qu’il considère la proposition à l’examen, sur le plan formel, comme un chef-d’œuvre qui s’inscrit dans la continuité des autres Livres du Code civil. Les règles sont décrites de manière concise – sauf lorsque ce n’est pas possible, ce qui est très souvent imputable à la législation européenne qui doit être respectée. Quant au fond, un bon équilibre a été trouvé entre la continuité du droit existant et l’innovation sur les points pour lesquels l’ancien Code civil présentait des lacunes.

*j. Exposé de M. Denis Philippe, professeur à l’UCLouvain*

*M. Denis Philippe* s’étonne d’abord de voir les définitions du consommateur et de l’entreprise reprises dans le Code civil, alors que le Livre 5 renvoie expressément au Code de droit économique.

Il relève ensuite que la conformité est définie au regard des attentes raisonnables du consommateur, notion qu’il juge subjective. Il plaide dès lors pour l’adoption de critères plus objectifs, inspirés notamment du cadre commun de référence du droit européen (DCFR) et de la Convention de Vienne sur la vente internationale, en particulier de son article 35, tels que l’emballage, l’aptitude du bien à un usage particulier (“*fit for a particular purpose*”), ou encore les caractéristiques figurant dans les prospectus.

L’orateur estime par ailleurs que le délai de dix ans prévu est trop long et porte atteinte à la sécurité juridique

rechtszekerheid van de verkopers en de bedrijven. Hij stelt voor inspiratie te putten uit het Verdrag van Wenen, dat voorziet in een kennisgevingstermijn van twee jaar, alsook uit het Verdrag van New York inzake de verjaring bij internationale koop van roerende zaken, dat voorziet in een termijn van vier jaar vanaf de vaststelling van het gebrek.

Zoals professor Carette al heeft benadrukt, beschouwt ook de heer Philippe artikel 7.2.2 als omstreden, aangezien talrijke bedrijfsrelaties daarin als verkopen worden aangemerkt, terwijl de rechtsregels die op beide situaties van toepassing zijn, aanzienlijk verschillen. Hij vraagt zich af of de wetgever zich bewust is van de verzwaring die dat voor de ondernemers met zich brengt.

Ten slotte is hij van mening dat het verval een passende sanctie is bij niet-naleving van de redelijke termijn voor de kennisgeving van een conformiteitsgebrek, al staat hij open voor de versoepelingen waar professor Storme naar heeft verwezen, met name wanneer de verkoper op de hoogte was van het gebrek, in navolging van de oplossing die in het Verdrag van Wenen is gekozen.

### 3. Gedachtewisseling

#### a. Vragen en opmerkingen van de leden

*De heer Christoph D'Haese (N-VA)* dankt het panel voor de helderheid, de toegankelijkheid, de eenmaking, de coherentie en de alignering met de Europese wetgeving. Voor de commissieleden is het een droom zo te kunnen werken.

Het lid wil nog even terugkomen op de ogenblikkelijke eigendomsoverdracht, zoals vervat in artikel 7.2.18, eerste lid. Hij wil weten of de argumentatie van het notariaat naar de prullenmand moet worden verwezen. Volgens hem valt er voor die argumentatie nochtans iets te zeggen. Er wordt beweerd dat de onmiddellijke eigendomsoverdracht op het ogenblik van de totstandkoming van de overeenkomst in het voordeel van de koper zou zijn, maar volgens het notariaat zou een uitstel nog meer voordeel opleveren voor de koper.

Bovendien is er de kwestie van de overeenstemming met de regionale wetgeving. Wie als rechtsonderhorige een onroerend goed kocht in de jaren 90, kreeg een notariële akte van vier tot vijf pagina's, vandaag is dat een half boek. Er moeten heel wat meer zaken in een akte worden opgenomen. Een uitstel van de eigendomsoverdracht zou volgens het notariaat meer aansluiten bij de regionale wetgeving omdat verkopen steeds complexer worden en er meer tijd nodig is om bepaalde zaken te verifiëren. In een ideale wereld kan

des vendeurs et des entreprises. Il suggère de s'inspirer de la Convention de Vienne, qui prévoit un délai de notification de deux ans, ainsi que de la Convention de New York sur la prescription en matière internationale, laquelle fixe un délai de quatre ans à compter de la constatation du défaut.

Comme l'a déjà souligné le professeur Carette, M. Philippe considère également que l'article 7.2.2 est controversé, dans la mesure où de nombreuses relations d'entreprise y sont qualifiées de ventes, alors que les régimes juridiques applicables aux deux situations diffèrent sensiblement. Il s'interroge sur la conscience, par le législateur, de l'alourdissement que cela représente pour les entrepreneurs.

Enfin, s'il estime que la déchéance constitue une sanction appropriée en cas de non-respect du délai raisonnable de notification d'un défaut de conformité, il se montre attentif aux assouplissements évoqués par le professeur Storme, notamment lorsque le vendeur avait connaissance du défaut, à l'instar de la solution retenue par la Convention de Vienne.

### 3. Échange de vues

#### a. Questions et observations des membres

*M. Christoph D'Haese (N-VA)* remercie le panel pour la clarté, l'accessibilité, l'uniformisation, la cohérence et l'alignement sur la législation européenne. Pour les membres de la commission, cette méthode de travail est idéale.

Le membre souhaite revenir sur le transfert de propriété immédiat prévu à l'article 7.2.18, alinéa 1<sup>er</sup>. Il aimerait savoir s'il faut vraiment disqualifier les arguments des notaires. Il estime, pour sa part, que ces arguments peuvent se défendre. On soutient que le transfert de propriété immédiat au moment de la conclusion du contrat sera dans l'intérêt de l'acheteur, alors que les notaires estiment que le report serait encore plus avantageux pour l'acheteur.

L'intervenant évoque aussi la question de la conformité avec la législation régionale. Un justiciable qui achetait un bien immobilier dans les années 90 recevait un acte notarié de quatre à cinq pages. Aujourd'hui, cet acte est un petit Livre qui doit contenir bien plus d'éléments. Selon les notaires, le report du transfert de propriété s'articulerait mieux avec la législation régionale, dès lors que les ventes sont de plus en plus complexes et que la vérification de certains éléments prend plus de temps. Dans le meilleur des mondes, cette vérification

dat gebeuren bij het opstellen van het compromis, maar dat is niet de werkelijkheid. *De lege ferenda* zou daar een oplossing kunnen worden gevonden om de koper beter te beschermen, maar men heeft natuurlijk niet onmiddellijk toegang tot al die bronnen.

De kwestie van het voorschot of de waarborg lijkt de spreker wel te ondervangen. Het voorschot zou verloren gaan als het niet wordt gestort bij de notaris of makelaar. De heer D'Haese vraagt of dat gecorrigeerd kan worden.

Een ander punt gaat over de verkoop van andermans goed. In de initiële tekst stond: "De verkoop van andermans goed is geldig." Daarbij werd verwezen naar een situatie waar bij onenigheid onder de erfgenamen één erfgenaam beslist om een onroerend goed te verkopen. In de nota's is sprake van een te overdreven draagwijdte. Men zou kunnen evolueren naar de formulering dat de verkoop van andermans goed verboden is, maar niet de nietigheid tot gevolg heeft, doch in voorkomend geval aanleiding geeft tot de vrijwaring voor uitwinning. De heer D'Haese vraagt zich af of men zich daarin kan vinden.

Het lid drukt de hoop uit dat er de volgende keer wat meer parlementsleden aanwezig zijn en dat men met bekwame spoed werk maakt van de actualisering van de wet-Breyne. Zijn fractie zal daar de volle medewerking aan verlenen.

De heer D'Haese looft de constructieve samenwerking met de academici. De commissie heeft ervoor gekozen om zeer ruime bevragingen te organiseren en het academische te toetsen aan de praktijk. De praktijk mag overigens dankbaar zijn voor het academische werk. De academici hebben volgens het lid zeer proactief geredeneerd.

*De heer Pierre Jadoul (MR)* stelt dat de commissie zich zal buigen over de amendementen die aan de opmerkingen kunnen tegemoetkomen.

*Mevrouw Leentje Grillaert (cd&v)* vindt de uiteenzettingen intellectueel heel uitdagend. Uiteraard is het de bedoeling dat het Parlement nu aan de slag gaat met al die expertise. De meeste van de punten die zij wilde aanhalen, zijn al beantwoord. Zo hoeft zij niet meer in te gaan op de omzetting van de richtlijnen consumentenkoop en consumentenrechten.

Een zaak waarover het lid veel vragen krijgt, is de aansprakelijkheidstermijn voor de stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken. De bouwsector en de architecten

peut avoir lieu lors de la rédaction du compromis, mais ce n'est pas le cas dans le monde réel. À l'avenir, une solution légale pourrait être trouvée pour mieux protéger l'acheteur, mais toutes les sources nécessaires ne sont évidemment pas accessibles immédiatement.

La question de l'avance ou de la garantie semble pouvoir être résolue, selon l'intervenant. L'avance sera perdue si elle n'est pas versée au notaire ou à l'agent immobilier. M. D'Haese demande s'il est possible de corriger ce point.

Un autre point concerne la vente du bien autrui. Le texte initial disposait que "la vente du bien d'autrui est valable". À cet égard, il a été fait référence à la situation où, en cas de désaccord entre les héritiers, un seul héritier décide de vendre un bien immobilier. Dans les notes, il est question d'une portée excessive. La formulation pourrait être modifiée afin de préciser que la vente du bien d'autrui est interdite, mais n'entraîne pas la nullité, tout en donnant, le cas échéant, une garantie d'éviction. M. D'Haese se demande si cette formulation serait acceptable.

Le membre espère que les parlementaires seront un peu plus nombreux la prochaine fois et que la loi Breyne pourra être actualisée avec la diligence requise. Son groupe y apportera son entière collaboration.

M. D'Haese salue la collaboration constructive avec la communauté universitaire. La commission a choisi d'organiser des consultations très larges et de confronter le travail universitaire à la pratique. La pratique peut d'ailleurs être reconnaissante au travail universitaire. Selon le membre, la communauté universitaire a raisonné de manière très proactive.

*M. Pierre Jadoul (MR)* indique que la commission se penchera sur les amendements susceptibles de rencontrer les observations.

*Mme Leentje Grillaert (cd&v)* estime que les exposés ont été très stimulants sur le plan intellectuel. Il faut évidemment maintenant que le Parlement valorise toute cette expertise. Dès lors qu'il a déjà été répondu à la plupart des questions que l'intervenante souhaitait poser, il n'est plus nécessaire qu'elle aborde la question de transposition de la directive relative à la vente aux consommateurs et de la directive relative aux droits des consommateurs.

De nombreuses questions adressées à l'intervenante concernent le délai de responsabilité pour les défauts de conformité menaçant la stabilité. Le secteur de la

zijn daarover ongerust. Kunnen de sprekers de sector geruststellen?

Ten slotte vestigt het lid de aandacht op de bezetting ter bede. Zij verwijst naar haar verleden als schepen en gedeputeerde van patrimonium. Het instrument van de bezetting ter bede wordt door lokale besturen vaak gebruikt voor leegstaande gebouwen waarmee men niet onmiddellijk iets kan doen. Uit de hoorzitting blijkt dat de rechtsfiguur niet de kenmerken van huur heeft, maar wat is het dan wel? Kunnen de genodigden nog enige duiding geven?

*De heer Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen)* wil op zijn beurt de sprekers bedanken voor hun analyses, opmerkingen en suggesties. Het is een plezier voor een commissielid om met dergelijke op expertise gebaseerde teksten te mogen werken. Uiteraard moet over een aantal zaken een politieke keuze worden gemaakt.

*De heer Ismaël Nuino (Les Engagés)* komt terug op de verlenging van de huidige wettelijke waarborg van twee jaar tot tien jaar. In dat verband lijkt het voorstel van mevrouw Biquet, die het verschil tussen die twee stelsels benadrukt, hem verhelderend. Hij wil graag dat het opnieuw wordt toegelicht, opdat de commissieleden er hun mening over kunnen geven.

Verwijzend naar de uiteenzetting van professor Storme vraagt de spreker verduidelijking over de onderaanneming, meer bepaald over de koppeling tussen de rechtstreekse vordering en het mechanisme van de borgstelling, alsook over hun respectieve wisselwerking met de herziening van Boek 7.

#### b. Antwoorden van de genodigden en replieken

*De heer Bernard Tilleman* is het ermee eens dat er in een ideale wereld slechts één ondernemingsbegrip zou zijn. Dat zou dan in het WER moeten worden geregeld, waarna het BW daarmee in lijn kan worden gebracht. In het oud BW werkte men nog met verschillende begrippen zoals “handelaar” en “verkoper”. Het is dus al een grote vereenvoudiging om gewoon te verwijzen naar het ondernemingsbegrip in het WER. In een ideaal scenario wordt de definitie opgenomen in Boek 1, zodat het als een rode lijn doorwerkt in het BW zonder dat het telkens moet worden gedefinieerd. Dat zou ook invulling geven aan artikel 5.11, waarin sprake is van een contract tussen een consument en een onderneming. Dat is nu niet duidelijk, omdat er twee ondernemingsbegrippen zijn.

Vervolgens komt professor Tilleman bij de vraag van de heer Storme waarom in de definitie van koop de

construction et les architectes sont inquiets à ce sujet. Les orateurs peuvent-ils les rassurer?

Enfin, l'intervenante évoque l'occupation à titre précaire. Se référant à son passé de députée provinciale et d'échevine du patrimoine, elle indique que l'occupation à titre précaire est un instrument auquel les pouvoirs locaux recourent souvent pour les bâtiments inoccupés qui ne peuvent pas être immédiatement utilisés. Il ressort de l'audition que cette figure juridique ne présente pas les caractéristiques d'un bail, mais de quoi s'agit-il dans ce cas? Les orateurs pourraient-ils donner des précisions à ce sujet?

*M. Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen)* tient, à son tour, à remercier les orateurs pour leurs analyses, leurs observations et leurs suggestions. Pouvoir travailler à partir de textes reposant sur une telle expertise est un plaisir pour tout membre d'une commission. Des choix politiques devront cependant naturellement avoir lieu à propos de plusieurs points.

*M. Ismaël Nuino (Les Engagés)* revient sur la question du passage de la garantie légale actuelle de deux ans à une garantie portée à dix ans. À cet égard, la proposition avancée par Mme Biquet, qui met en évidence la distinction entre ces deux régimes, lui paraît éclairante. Il souhaite qu'elle soit à nouveau exposée afin de pouvoir recueillir l'avis des membres de la commission à ce sujet.

Se référant à l'intervention du professeur Storme, l'orateur sollicite des précisions concernant la soustraction, et plus spécifiquement sur l'articulation entre l'action directe et le mécanisme de la caution, ainsi que sur leurs interactions respectives avec la révision du Livre 7.

#### b. Réponses des orateurs invités et répliques

*M. Bernard Tilleman* reconnaît qu'idéalement, il ne devrait exister qu'une seule notion d'entreprise. Cette notion devrait alors être définie dans le CDE, après quoi le Code civil pourrait être mis en conformité. L'ancien Code civil utilisait encore différents concepts comme ceux de “commerçant” et de “vendeur”. Il s'agit donc déjà d'une grande simplification que de se référer simplement à la notion d'entreprise figurant dans le CDE. Dans un scénario idéal, la définition serait reprise au Livre 1<sup>er</sup> afin de constituer un fil rouge dans le Code civil sans devoir être redéfinie à chaque fois. Cela permettrait également de clarifier le contenu de l'article 5.11, relatif au contrat conclu entre un consommateur et une entreprise, dès lors qu'il existe actuellement deux notions d'entreprise.

Le professeur Tilleman répond ensuite à M. Storme, qui demandait pourquoi, dans la définition de la vente,

overeenkomsten tot vestiging van een opstalrecht of erfpachtrecht “van overeenkomstige toepassing” zijn. De heer Tilleman verduidelijkt dat een volledige gelijkstelling met de koop implicaties zou kunnen hebben in andere rechtstakken, zoals het fiscaal recht.

Ten aanzien van professor Claeys legt de spreker uit dat een partijbeslissing mogelijk is bij toepassing van het gemeen recht.

Wat de betwiste rechten betreft, kan de heer Tilleman de advocaten geruststellen. Er is een transpositiefout gebeurd bij het opladen van de teksten. De heer Tilleman zal ook rekening houden met de suggestie van professor Storme over de uitzonderingen op de regel uit artikel 5.178.

Vervolgens gaat de spreker in op de opmerking van de heer Sagaert over de benadeling als nietigheidsgrond. Het al dan niet afschaffen van de benadeling, in het kader van een vereenvoudiging, is volgens professor Tilleman een politieke keuze. De benadeling is evenwel niet helemaal identiek aan de bepaling over misbruik van omstandigheden. In een cassatiearrest van 23 januari 2025 wordt immers gesteld dat het geen *lex specialis* is, gelet op de subjectieve elementen die bij misbruik van omstandigheden vereist zijn. Bij benadeling is dat niet vereist.

Wat de eigendomsoverdracht (art. 7.2.18) betreft, merkt de heer Tilleman een consensus op onder de aanwezigen om de bepaling niet te veranderen. En als men het zou veranderen, moet het voor alle overeenkomsten worden veranderd. Dat is een aangelegenheid voor Boek 3, niet voor Boek 7.

Professor Tilleman dankt de heer Carette voor de suggestie om de vrijwaring voor uitwinning in lijn te brengen met de conformiteitstermijn. Bij verschillende termijnen zou men immers kunnen proberen om de niet-conformiteit te omzeilen via de vrijwaring voor uitwinning.

Wat de kennisgevingstermijn betreft, beaamt de spreker dat de nuances uit het Weense Koopverdrag een belangrijke verzachting kunnen inhouden. Aan de andere kant wijst hij op het belang van een evenwicht: tegenover de lange waarborgtermijn moet de koper ertoe worden aangezet om tijdig te handelen. Daarom is een sanctie noodzakelijk, al kan die worden verzacht middels de suggestie van professor Storme. De spreker zal dat samen met de andere commissieleden bekijken.

De heer Tilleman onderschrijft de opmerking van professor Biquet dat de dwaling bij de koop voor een groot stuk haar toepassingsgebied zal verliezen. De verjaringstermijn bij dwaling – niet bij bedrog – is 5 jaar

les conventions de constitution d’un droit de superficie ou d’un droit d’emphytéose sont “applicables par analogie”. Il précise qu’une assimilation complète à la vente pourrait avoir des implications dans d’autres branches du droit, telles que le droit fiscal.

À l’égard du professeur Claeys, l’orateur explique qu’une décision de partie est possible en cas d’application du droit commun.

Concernant les droits litigieux, M. Tilleman peut rassurer les avocats. Une erreur de transposition est survenue lors du chargement des textes. Il tiendra également compte de la suggestion du professeur Storme relative aux exceptions à la règle prévue à l’article 5.178.

L’orateur revient ensuite sur l’observation de M. Sagaert concernant la lésion comme cause de nullité. Selon le professeur Tilleman, la suppression ou non de la lésion, dans le cadre d’une simplification, relève d’un choix politique. La lésion n’est toutefois pas entièrement identique à la disposition relative à l’abus de circonstances. Un arrêt de la Cour de cassation du 23 janvier 2025 précise en effet qu’il ne s’agit pas d’une *lex specialis*, compte tenu des éléments subjectifs requis en cas d’abus de circonstances, et qui ne sont pas exigés dans le cadre de la lésion.

S’agissant du transfert de propriété (art. 7.2.18), M. Tilleman constate un consensus parmi les participants pour ne pas modifier cette disposition. Si une modification devait néanmoins intervenir, elle devrait concerner l’ensemble des contrats. Elle relèverait dès lors du Livre 3, et non du Livre 7.

Le professeur Tilleman remercie M. Carette pour la suggestion visant à aligner la garantie d’éviction sur le délai de conformité. En présence de délais différents, certains pourraient effectivement être tentés de contourner la non-conformité en se prévalant de la garantie d’éviction.

En ce qui concerne le délai de notification, l’orateur reconnaît que les nuances issues de la Convention de Vienne peuvent constituer un assouplissement notable. Il souligne toutefois l’importance de maintenir un équilibre: face à un long délai de garantie, l’acheteur doit être incité à agir à temps. Une sanction est donc nécessaire, même si elle peut être atténuée conformément à la suggestion du professeur Storme. L’orateur examinera cette question avec les autres membres de la commission.

M. Tilleman souscrit à l’observation du professeur Biquet selon laquelle le champ d’application de l’erreur dans le cadre de la vente sera fortement restreint. Le délai de prescription en cas d’erreur – et non en cas

na de ontdekking van het gebrek en tot 20 jaar na de contractsluiting. Dat is heel lang. De beste manier om die poort te sluiten, is het uitsluiten van het beroep op dwaling bij een conformiteitsgebrek. Er zal moeten worden overwogen of het principe niet moeten worden doorgetrokken tot de vrijwaring voor uitwinning én voor de andere contracten.

Professor Tilleman gaat vervolgens in op de suggestie van de heer Storme om de verjaringstermijn bij ernstige onderhandelingen niet te schorsen, maar te stuiten of te verlengen. De spreker geeft de voorkeur aan een verlenging, maar dat moet in Boek 10 gebeuren. Zodra de werkzaamheden van Boek 10 zijn afgerond, zal men het woord “schorsing” kunnen vervangen door “verlenging”. In afwachting daarvan moet het woord “schorsing” worden behouden.

Inzake het toepassingsgebied van de consumentenkoop verwijst professor Steennot naar het arrest-Schottelius (C-247/16), waarin het ging over de installatie van een nieuwe filter in het zwembad. De spreker verwijst in dat verband naar een bijdrage van de heer Carette. Gelet op de preambule in de nieuwe richtlijn consumentenkoop, mag de Schotteliusrechtspraak eigenlijk worden genegeerd, maar het probleem kan allicht het beste worden opgelost via de toepassing van de regels inzake gemengde overeenkomsten. Via de kwalificatie van een gemengd contract kan men al dan niet de regels van de koop of van de aanneming gaan toepassen. Als men het per definitie als een koop zou beschouwen, dreigen contracten te worden opgesplitst, waardoor het heel complex wordt. De spreker besluit dat de kwestie spoedig verder wordt bekeken.

Professor Tilleman heeft een aantal adoptieovereenkomsten voor dieren bekeken. Sommige van die adoptieovereenkomsten zijn uitdrukkelijk koopovereenkomsten. Dan is er geen probleem en worden de regels van de consumentenkoop toegepast. Er zijn echter ook adoptieovereenkomsten die een bruikleen inhouden, en in dat geval biedt Boek 7 een oplossing. Vroeger was de bruiklener alleen aansprakelijk indien hij te kwader trouw was. In het nieuwe boek zullen de regels inzake huur worden toegepast, waardoor de conformiteitsregeling van toepassing zal zijn. Men zal dus aansprakelijk zijn onder het vernieuwde bruikleenrecht.

Waarom wordt het woord “dier” in de regeling van het consumentenrecht vervangen door “huisdier”? De spreker licht toe dat in de regeling twee regimes worden geïntegreerd, namelijk het regime van de wet van 1885 – een *lex generalis* – en de consumentenkoop voor dieren, die een *lex specialis* is. Daarom moeten twee verschillende begrippen worden gebruikt. De definitie van het

de dol – est de 5 ans après la découverte du défaut et s'étend jusqu'à 20 ans après la conclusion du contrat, ce qui est très long. La meilleure manière de mettre fin à cette situation est d'exclure le recours à l'erreur en cas de défaut de conformité. Il faudra se poser la question de savoir si ce principe ne doit pas être étendu à la garantie d'éviction et aux autres contrats.

Le professeur Tilleman aborde ensuite la suggestion de M. Storme de ne pas suspendre le délai de prescription en cas de négociations sérieuses entre les parties mais de l'interrompre ou de le prolonger. L'orateur privilégie quant à lui la prolongation, mais cela devra être réglé dans le Livre 10. Dès que les travaux concernant le Livre 10 auront été finalisés, le mot “suspension” pourra être remplacé par le mot “prolongation”. Dans l'intervalle, le mot “suspension” doit être maintenu.

S'agissant du champ d'application de la vente d'un bien de consommation, le professeur Steennot renvoie à l'arrêt Schottelius (C-247/16) dans lequel il était question de l'installation d'un nouveau filtre dans une piscine. L'orateur évoque à cet égard une contribution de M. Carette. Au regard du préambule de la nouvelle directive vente d'un bien de consommation, il est en réalité permis de ne pas tenir compte de la jurisprudence Schottelius, mais la meilleure façon de remédier au problème est sans doute d'appliquer les règles relatives aux contrats mixtes. Grâce à la qualification de contrat mixte, on pourra appliquer ou non les règles de la vente ou de l'entreprise. Si l'on part du principe qu'il s'agit d'une vente, les contrats risquent d'être scindés, ce qui rendrait la situation extrêmement complexe. L'orateur conclut qu'il est urgent de poursuivre la réflexion en la matière.

Le professeur Tilleman a examiné plusieurs contrats d'adoption d'animaux. Certains d'entre eux constituent expressément des contrats de vente. Ils ne posent aucun problème et sont soumis aux règles relatives à la vente d'un bien de consommation. Il existe toutefois également des contrats d'adoption qui sont des contrats de prêt à usage, auquel cas le Livre 7 offre une solution. Auparavant, le prêteur n'était responsable que s'il était de mauvaise foi. Dans le nouveau Livre, ce sont les règles relatives à la location qui s'appliqueront. Cela signifie que le régime de conformité sera d'application. La responsabilité relèvera donc de la nouvelle réglementation relative au prêt à usage.

Pourquoi le mot “animal” est-il remplacé par les mots “animal domestique” dans le cadre du droit des consommateurs? L'orateur explique que deux régimes ont été intégrés dans la réglementation, à savoir celui de la loi de 1885 – une *lex generalis* – et celui de la vente d'animaux aux consommateurs, qui est une *lex specialis*. C'est pour cette raison que deux notions différentes

begrip “dier” uit artikel 1649*bis*, § 1, 14°, oud BW werd niet overgenomen. Die definitie luidt: “een meercellig levend organisme dat in staat is om te bewegen en te reageren op zijn omgeving door middel van zintuigen.” Specialisten van de faculteit Diergeneeskunde hebben er immers op gewezen dat deze definitie ook van toepassing is op planten. Daarom moest ze worden geschrapt.

Wat artikel 7.2.42 betreft, is professor Tilleman verheugd te vernemen dat de vereenvoudiging volgens een specialist inzake het consumentenrecht wel degelijk richtlijnconform is.

Wat gebeurt er wanneer men na twee jaar met een consumentenkoop zit die volgens het gemeen recht eigenlijk een dienstencontract zou zijn? Naar geldend recht (art. 1649, § 5) blijft dat een koop. De spreker pleit ervoor om dat zo te houden, want anders dreigt het systeem bijzonder ingewikkeld te worden.

*De heer Maarten Dambre* onthoudt dat de rechtsfiguur van de bezetting ter bedde door verschillende sprekers als nuttig wordt beschouwd. Bij de besprekingen in commissie werden diverse opties overwogen. Men had er een derde gebruikscontract van kunnen maken, naast de huur en de bruikleen. Uiteindelijk heeft men beslist dat niet te doen, omdat het dan te aantrekkelijk zou worden om het toe te passen. De bezetting ter bedde wordt aldus beperkt tot heel specifieke situaties van korte duur of precare omstandigheden, die goed worden verantwoord en niet wijzen op een misbruik. Eigenlijk signaleert het voorstel enkel dat de rechtsfiguur bestaat, zoals blijkt uit de cassatierechtspraak, en dat het geen huur is.

Artikel 7.2.33 betreft de opzegging van de huur van onbepaalde duur. Daarin werd het opzeggingsmechanisme uit het Vlaamse woninghuurdecreet geïntroduceerd. Daarbij wordt afgeweken van de klassieke kennisgeving van opzeggingen, met de zinsnede dat de “opzegging is gedaan”. Dat kan per brief, per sms of bij e-mail. Het aanknopingspunt is de dag van de brief of van de e-mail. De uitwerking wordt evenwel uitgesteld tot de eerste dag van de daaropvolgende maand, met de bedoeling dat opzeggingstermijnen in het huurrecht altijd eindigen op het einde van de maand. Dat is, aldus de spreker, een zeer handige regel in de praktijk, die stilaan ingeburgerd geraakt. Om die reden heeft men het systeem getransponeerd naar het algemene huurrecht. Die regeling is ook minder formalistisch dan de klassieke kennisgeving, waarbij moet worden nagegaan wanneer de brief de bestemming heeft bereikt of wordt geacht

doivent être utilisées. La définition de la notion d’“animal” figurant à l’article 1649*bis*, § 1<sup>er</sup>, 14°, de l’ancien Code civil n’a pas été reprise. Cette définition est énoncée en ces termes: “un organisme vivant multicellulaire, capable de se déplacer et de réagir à son environnement au moyen de sens.” Les spécialistes de la faculté de médecine vétérinaire ont en effet souligné qu’elle s’applique également aux plantes. C’est pourquoi elle a dû être abandonnée.

En ce qui concerne l’article 7.2.42, le professeur Tilleman se réjouit qu’un spécialiste des droits des consommateurs constate que la simplification est bel et bien conforme à la directive.

Qu’advient-il si, après deux ans, on se rend compte qu’un contrat de vente d’un bien de consommation est en réalité, selon le droit commun, un contrat de service? D’après le droit en vigueur (art. 1649, § 5), cela reste un contrat de vente. L’orateur préconise de ne rien changer car, dans le cas contraire, le système risquerait de devenir extrêmement complexe.

*M. Maarten Dambre* retient que plusieurs orateurs considèrent la figure juridique de l’occupation à titre précaire comme utile. Plusieurs options ont été envisagées au cours des discussions en commission. On aurait pu en faire un troisième type de contrat relatif à l’usage, les deux premiers étant le bail et le prêt à usage. Il a finalement été décidé de ne pas procéder de cette manière, car cela aurait rendu son application trop attractive. L’occupation à titre précaire sera ainsi limitée à des situations très spécifiques de courte durée ou à des conditions précaires, qui sont dûment justifiées pour éviter toute utilisation abusive. En fait, la proposition se borne à signaler que cette figure juridique existe, comme il ressort de la jurisprudence de la Cour de cassation, et qu’il ne s’agit pas d’un bail.

L’article 7.3.32 concerne la résiliation du bail à durée indéterminée. Le mécanisme de résiliation du décret flamand sur la location d’habitations (*Vlaamse woninghuurdecreet*) y a été intégré. La disposition déroge à la notification classique des résiliations, avec le membre de phrase précisant que “le congé est donné”. Le congé peut être donné par lettre, par SMS ou par courrier électronique. Le point de repère est le jour de l’envoi de la lettre ou du courrier électronique, mais l’effet est toutefois reporté au premier jour du mois qui suit, le principe étant que les délais de préavis s’achèvent toujours à la fin du mois dans le droit du bail. L’orateur estime qu’il s’agit d’une règle très utile en pratique qui est de plus en plus souvent appliquée. C’est la raison pour laquelle ce système a été transposé dans le droit commun du bail. Il est également moins formaliste que la notification classique, qui nécessite de vérifier quand le

de bestemming te bereiken (artikel 1.5 BW). Voor meer formalistische regelingen, zoals de handelshuur en de pachtregeling, kan dat wel van toepassing zijn, maar voor het algemene huurrecht pleit professor Dambre voor een soepeler en moderner systeem, net zoals in het woninghuurrecht reeds het geval is.

Het tenietgaan van het gehuurde goed door gevallen van overmacht (art. 1722 oud BW) werd getransponeerd in artikel 7.3.35. De spreker verduidelijkt dat het gaat om een toepassing van de risicoleer en dat daarnaast een grens wordt gesteld aan de plicht van de verhuurder om een goed te herstellen of herop te bouwen. Die twee hangen samen: het feit dat er een grens wordt gesteld aan de plicht tot heropbouw, wordt gemotiveerd door te verwijzen naar de risicoleer. Men kan dat niet uit elkaar halen.

Professor Dambre meent dat de bepaling moet behouden blijven in titel 3 omdat er een specifieke regel is ingeval het verhuurde goed gedeeltelijk tenietgaat. In dat geval heeft de huurder een keuzerecht om te opteren voor een prijsvermindering of voor de ontbinding van het huurcontract. Dat zou niet kunnen door enkel te verwijzen naar de klassieke overmachts- of risicoleer uit de artikelen 5.99 tot 5.102 BW. Dan gooit men dat keuzerecht voor de huurder uit het huurrecht overboord, wat de spreker zou betreuren.

Ten slotte vestigt professor Dambre de aandacht op artikel 1753 oud BW, waarin wordt bepaald dat beslag kan worden gelegd op de goederen van de onderhuurder voor een vordering van de verhuurder. Op blz. 71 van de toelichting staat dat deze bepaling beter zou worden overgebracht naar Boek 9. In afwachting daarvan doet men er niets mee.

*De heer Bernard Tilleman* voegt eraan toe dat artikel 1722 oud BW tevens werd gehandhaafd om de coherentie tussen de residuaire en regionale wetgeving te bewaren. Het artikel werd immers gekopieerd in de regionale wetgeving. Als men het in voorliggend voorstel zou afschaffen, zou die systematiek doorbroken worden.

Vervolgens overloopt professor Tilleman nog enkele andere vragen van zijn collega's.

Is het vermoeden van contract onder bezwarende titel ongeldig wanneer in een complex dienstencontract geen prijs is bepaald? Het weerlegbaar vermoeden van bezoldiging belet volgens de heer Tilleman niet dat er nog een bepaalbare prijs moet zijn.

courrier a atteint le destinataire ou est présumé atteindre le destinataire (art. 1.5 du Code civil). La notification classique peut continuer à s'appliquer dans des systèmes plus formalistes, comme le bail commercial et le bail à ferme, mais le professeur Dambre préconise un système plus souple et plus moderne dans le droit commun du bail, comme c'est déjà le cas dans le droit du bail d'habitation.

La destruction du bien loué par force majeure (art. 1722 de l'ancien Code civil) a été transposée à l'article 7.3.35. L'orateur précise qu'il s'agit de l'application de la théorie des risques et qu'une limite est par ailleurs prévue à l'obligation pour le bailleur de réparer ou de reconstruire un bien. Ces deux éléments sont liés: le fait qu'une limite soit prévue à l'obligation de reconstruire est motivé par un renvoi à la théorie des risques. Ils sont indissociables.

Le professeur Dambre estime que la disposition doit être maintenue dans le titre 3, car il existe une règle spécifique en cas de destruction partielle du bien loué. Dans ce cas, le locataire a le droit de choisir entre une réduction de prix ou la résiliation du bail, ce qui ne serait pas possible s'il était seulement renvoyé à la théorie classique de la force majeure ou des risques visée aux articles 5.99 à 5.102 du Code civil. Le locataire serait alors privé du droit de choisir prévu dans le droit du bail, ce que l'orateur déplorerait.

Enfin, le professeur Dambre attire l'attention sur l'article 1753 de l'ancien Code civil, qui dispose que les biens du sous-locataire peuvent être saisis pour une créance du bailleur. À la p. 71 des développements, il est indiqué qu'il serait préférable de déplacer cette disposition au Livre 9. Dans l'intervalle, elle n'est pas appliquée.

*M. Bernard Tilleman* ajoute que l'article 1722 de l'ancien Code civil a également été maintenu afin de préserver la cohérence entre les législations résiduaire et régionale. Cet article a en effet été reproduit dans la législation régionale. Sa suppression dans la proposition à l'examen nuirait à cette cohérence.

Le professeur Tilleman revient ensuite sur certaines autres questions de ses collègues.

La présomption de contrat à titre onéreux ne s'applique-t-elle pas quand aucun prix n'est fixé dans un contrat de service complexe? Selon M. Tilleman, la présomption réfragable de rémunération n'empêche pas qu'il doive encore y avoir un prix à fixer.

Professor Tilleman is van mening dat het verbod op een levenslange verbintenis van openbare orde is, maar dat hoeft volgens hem niet te worden geëxpliciteerd, aangezien er in een automatische conversie is voorzien.

De spreker is bereid aan de bekommernis van professor Claeys tegemoet te komen door de samenwerkingsverbintenis nog explicieter te liëren aan de goede trouw. Hij wil daartoe een strekkingsbepaling opnemen.

Professor Tilleman dankt de heer Storme voor zijn waardevolle opmerkingen inzake de rechtstreekse vordering en zijn nuttige suggesties ter verfijning van de regels in artikel 1.8 BW. Tevens dankt hij professor Duriau voor zijn uitgebreide nota. Het Centre du droit privé vormde een onmisbare pijler bij de werkzaamheden. Zo heeft de commissie het vraagstuk van de risico's heroverwogen op basis van de nota van het Centre du droit privé en werden diverse drukfouten rechtgezet. Ook dankt de spreker professor Erik Van den Haute voor zijn medewerking.

Professor Tilleman geeft toe dat de spelen en weddenschappen over het hoofd werden gezien. Hij is bereid om een definitie van spel en weddenschap op te nemen, zoals ook de commissie-Stoffel- Munck heeft gedaan. De definitie van spel en weddenschap is niet dezelfde als die van kansspel. Professor Tilleman hoopt daarbij op de steun van zijn collega Carette, die in het begin van zijn academische carrière een onderzoeksopdracht heeft gedaan over de definitie van spel en weddenschap. Die definitie zou kunnen worden overgenomen.

De heer Tilleman is het eens met de heer Claeys dat de dading *as such* volgens cassatierechtspraak niet mag worden opgezegd, maar dat eveneens moet worden vermeden dat men via een dading eeuwigdurende verbintenissen zou creëren. Een verbintenis van onbepaalde duur die wordt opgenomen krachtens de dading, moet dus opzegbaar blijven. De heer Tilleman zal trachten een juiste middenweg te vinden om die nuance te kunnen maken.

Ten aanzien van de heer Rigolet verwijst professor Tilleman naar een artikel over de exceptie van dading, dat hij samen met Florian Pollefeyt heeft geschreven voor het *Liber Amicorum Piet Taelman* (POLLEFEYT, F., TILLEMANN, B., 'Exceptie van dading. Een kritische beschouwing naar aanleiding van de hervorming van het bijzondere contractenrecht', in VANDENBUSSCHE, W., BROECKX, K., LUST, S., KRANS, B., VOET, S. (eds.), *Liber Amicorum Piet Taelman. Puur Procesrecht*, blz. 383-406). Er is een zeker meningsverschil in de doctrine over de dading: is het een kwestie van ontvankelijkheid of van gegrondheid? De meerderheid, aldus de spreker, meent dat het gaat over ontvankelijkheid,

Le professeur Tilleman estime que l'interdiction de l'engagement à vie relève de l'ordre public, mais qu'il n'est pas nécessaire de le préciser, étant donné qu'une conversion automatique est prévue.

L'orateur est prêt à donner suite à la préoccupation formulée par le professeur Claeys en liant l'obligation de collaboration de façon encore plus explicite à la bonne foi. Il entend insérer une disposition cette fin.

Le professeur Tilleman remercie M. Storme pour ses précieuses observations concernant l'action directe et ses suggestions utiles visant à affiner les règles de l'article 1.8 du Code civil. Il remercie également le professeur Duriau pour sa note détaillée. Le Centre de droit privé a constitué un pilier indispensable dans le cadre des travaux. La commission a ainsi reconsidéré la question des risques sur la base de la note du centre du droit privé, et plusieurs coquilles ont été corrigées. Il remercie aussi le professeur Erik Van den Haute pour sa collaboration.

Le professeur Tilleman admet que la partie relative aux jeux et aux paris a été quelque peu négligée. Il se montre disposé à intégrer une définition du jeu et du pari, comme l'a fait la commission Stoffel-Munck. Cette définition est toutefois différente de celle du jeu de hasard. Le professeur Tilleman espère pouvoir s'appuyer sur le soutien de son collègue M. Carette, qui, au début de sa carrière universitaire, avait réalisé une étude relative à la définition du jeu et du pari. La définition proposée dans cette étude pourrait dès lors être reprise.

M. Tilleman est d'accord avec M. Claeys sur le fait que la transaction en tant que telle, selon la jurisprudence de la Cour de cassation, ne peut être résiliée, mais qu'il convient également d'éviter de créer, par le biais d'une transaction, des obligations perpétuelles. Une obligation de durée indéterminée, qui est inscrite dans la transaction, doit donc rester résiliable. M. Tilleman tentera de trouver un juste milieu afin de pouvoir apporter cette nuance.

En réponse à M. Rigolet, le professeur Tilleman renvoie à un article sur l'exception de transaction, qu'il a rédigé avec Florian Pollefeyt pour le *Liber Amicorum Piet Taelman* (POLLEFEYT, F., TILLEMANN, B., "Exceptie van dading. Een kritische beschouwing naar aanleiding Van de hervorming van het bijzondere contractenrecht", dans VANDENBUSSCHE, W., BROECKX, K., LUST, S., KRANS, B., VOET, S. (éd.), *Liber Amicorum Piet Taelman. Puur Procesrecht*, p. 383-406). Il existe une certaine divergence d'opinion dans la doctrine concernant la transaction: s'agit-il d'une question de recevabilité ou de bien-fondé? Selon l'orateur, la majorité estime qu'il s'agit d'une question de recevabilité, mais c'est

maar dat is een vrij ambivalent begrip. Om die reden heeft de spreker het aanvoelen dat het niet opportuun is om de notie in de wet te zetten, al zal het vraagstuk nog verder worden bestudeerd.

De *exceptio non adimpleti contractus* is geïnspireerd op Franse rechtspraak. Professor Tilleman is van oordeel dat die exceptie hier niet van toepassing is. Het kan immers niet de bedoeling zijn dat de exceptie van dading wordt opgeschort omdat een partij de dading niet heeft uitgevoerd. De spreker is evenwel niet de mening toegedaan dat dit ook expliciet in de wettekst moet worden opgenomen.

De heer Tilleman geeft toe dat de wet-Breyne nog moet worden geïntegreerd in het geheel. Ook de reiscontractenwetgeving is zeker voor vereenvoudiging vatbaar. In Nederland is die al in het Burgerlijk Wetboek geïntegreerd. Professor Storme vermeldt ook de patiëntenrechtenwet, wat de heer Tilleman persoonlijk niet zou hebben aangedurfd.

Ten slotte beaamt professor Tilleman dat er geen consumentenrecht is voor diensten. Hij wijst er echter op dat de bouwsector nu al beklemtoont dat hij een zeer grote aansprakelijkheid torst, terwijl er eigenlijk geen consumentenrecht is in de bouwsector. De termijn van 10 jaar wordt trouwens ten onrechte voorgesteld als een termijn die altijd 12 jaar bedraagt. De nota van Assuralia is op dat punt vrij onzorgvuldig volgens de spreker. De termijn van 10 jaar voor de lichte verborgen gebreken is in principe 10 jaar. Hij zou 12 jaar kunnen bedragen, in de hypothese dat op de laatste dag een conformiteitsgebrek opduikt, waardoor een verlenging mogelijk wordt. Die termijn is van aanvullend recht, maar in Nederland is de termijn 20 jaar. Men spreekt van de onverzekerbaarheid van een termijn van 10 jaar en de verzekeringssector dringt erop aan dat de aansprakelijkheidstermijn van 10 jaar een maximumtermijn zou zijn. In dat geval zouden gebouwen in België niet langer dan 10 jaar verzekeraar zijn. Dat zou de spreker erg betreuren, want sommige gebouwen moeten langer dan 10 jaar kunnen standhouden.

Professor Tilleman onderkent dat de kwalificatieoefening tussen koop en dienst vandaag samenhangt met het ontbreken van een consumentenrecht voor diensten. Minstens de zwaarwichtige verborgen gebreken zouden niet mogen afhangen van die kwalificatie. De spreker zou ten aanzien van de bouwsector nogmaals willen beklemtonen dat de grens in België, in vergelijking met andere landen, veel strikter is.

un concept assez ambivalent. C'est pourquoi l'orateur estime qu'il n'est pas opportun d'inscrire cette notion dans la loi, même si la question fera l'objet d'une étude plus approfondie.

*L'exceptio non adimpleti contractus* s'inspire de la jurisprudence française. Le professeur Tilleman considère que cette exception n'est pas applicable en l'espèce. Il ne saurait, en effet, être question de suspendre l'exception de transaction au motif qu'une partie n'a pas exécuté la transaction. L'orateur n'est toutefois pas d'avis que cela doive être explicitement mentionné dans le texte de loi.

M. Tilleman admet que la loi Breyne doit encore être intégrée dans l'ensemble du dispositif. La législation relative aux contrats de voyage mérite également d'être simplifiée. Aux Pays-Bas, elle est déjà intégrée dans le Code civil. Le professeur Storme mentionne, en outre, la loi relative aux droits du patient, ce que M. Tilleman n'aurait personnellement pas osé envisager.

Le professeur Tilleman reconnaît enfin qu'il n'existe pas de droit de la consommation dans le domaine des services. Il souligne toutefois que le secteur de la construction insiste déjà sur le fait qu'une très lourde responsabilité lui incombe, alors qu'il n'existe en réalité pas de droit de la consommation dans ce secteur. Le délai de 10 ans est d'ailleurs présenté à tort comme un délai dont la durée serait toujours portée à 12 ans. L'orateur considère que la note d'Assuralia manque de rigueur sur ce point. Le délai de 10 ans qui s'applique aux vices cachés légers est en principe de 10 ans. Il peut être porté à 12 ans si un défaut de conformité apparaît le dernier jour, ce qui permet une prolongation. Ce délai relève du droit supplétif, mais aux Pays-Bas, il est de 20 ans. On invoque l'impossibilité d'assurer un délai de 10 ans, et le secteur des assurances insiste pour que le délai de responsabilité de 10 ans soit un délai maximum. S'il en était ainsi, les bâtiments ne seraient plus assurables au-delà de 10 ans en Belgique. L'orateur le déplorerait vivement, car certains bâtiments doivent pouvoir résister plus de 10 ans.

Le professeur Tilleman reconnaît que l'exercice de qualification qui doit être réalisé à présent (vente ou service) s'explique par le fait qu'il n'existe pas de droit de la consommation dans le domaine des services. Il faudrait à tout le moins veiller à ce que les vices cachés graves ne dépendent pas de cette qualification. En ce qui concerne le secteur de la construction, l'orateur souligne une fois encore que la limite est beaucoup plus stricte en Belgique que dans d'autres pays.

*De heer Rafaël Jafferli* stelt dat de gedetailleerde opmerkingen stelselmatig zullen worden besproken binnen de commissie Hervorming.

*De heer Denis Philippe* vindt dat er prachtig werk werd verricht. Hij is bovendien verheugd dat ook de problematiek van de benadeling inzake onroerende goederen werd besproken.

*De heer Vincent Sagaert* gaat in op de vraag van de heer D'Haese: is de eigendomsoverdracht al dan niet in het voordeel van de koper? Professor Sagaert denkt dat er een lakmoesproef bestaat: de wet-Breyne. Die gaat specifiek over de verkoop van een onroerend goed, waarbij men de koper maximaal wil beschermen. De wet-Breyne bepaalt op dwingendrechtelijke manier dat de eigendomsoverdracht niet mag worden uitgesteld. Als het goed al bestaat op het moment van de consensus, is er eigendomsoverdracht. Wat nog niet bestaat, zal naarmate van de natrekking worden overgedragen.

Wat de complexiteit van de verkoop van een onroerend goed betreft, klopt het volgens de spreker dat de koper op het moment dat hij zich verbindt een zo goed mogelijk zicht moet hebben op allerlei elementen zoals de attesten, de bodem, de ruimtelijke ordening en dergelijke meer. De vraag wanneer de eigendomsoverdracht precies plaatsvindt, speelt daarbij eigenlijk geen rol. Als de koper zich verbonden heeft op het moment dat de koop ontstaan is, kan hij immers niet meer terug. Een koop kan zelfs tot stand komen met een enkele muis-klik en dat heeft geen betrekking op de vraag naar de eigendomsoverdracht. Dat heeft te maken met de vraag wanneer precies de koop tot stand komt.

De spreker verwijst naar de suggesties van de heer Storme dat een koop van een onroerend goed enkel door een geschrift tot stand zou kunnen komen, of dat er een herroepingsrecht of moratorium zou zijn nadat men de documenten ontvangen heeft. De vraag wanneer de eigendomsoverdracht plaatsvindt, is daarbij volgens de spreker van geen tel. Hij is bereid om het overleg daarover verder te zetten.

*De heer Matthias Storme* wil terugkomen op de parallel tussen de rechtstreekse vorderingen van de onderaannemer en de inpandgeving van een schuldvordering. De spreker verwijst naar de Franse terminologie, omdat in de Franse rechtsleer over *la créance cause et la créance objet* gesproken wordt. Bij een inpandgeving is er een *créance objet* die in pand gegeven wordt tot zekerheid van de *créance cause*. Bij de onderaanneming is de schuld van de bouwheer aan de hoofdaannemer de *créance objet* die tot zekerheid dient van de vordering van de onderaannemer.

*M. Rafaël Jafferli* souligne que les observations détaillées feront l'objet d'un examen systématique au sein de la commission Réforme.

*M. Denis Philippe* considère qu'un travail d'orfèvre a été accompli. Il se félicite par ailleurs que la question de la lésion en matière immobilière ait également été abordée.

*M. Vincent Sagaert* revient sur une question posée par M. D'Haese: le transfert de propriété est-il ou non à l'avantage de l'acheteur? Le professeur Sagaert estime qu'il existe un test décisif, à savoir la loi Breyne. Celle-ci concerne spécifiquement la vente d'un bien immobilier et tend à offrir une protection maximale à l'acheteur. La loi Breyne prévoit de manière impérative que le transfert de propriété ne peut pas être reporté. Si le bien existe déjà au moment du consensus, il y a transfert de propriété. Ce qui n'existe pas encore sera transféré au fur et à mesure de l'accession.

En ce qui concerne la complexité de la vente d'un bien immobilier, l'orateur estime qu'il est exact qu'au moment où il s'engage, l'acheteur doit avoir une connaissance aussi claire que possible de divers éléments, tels que les certificats, le sol, l'aménagement du territoire, etc. La question de savoir quand le transfert de propriété a lieu ne joue en réalité aucun rôle à cet égard. En effet, si l'acheteur s'est engagé au moment où la vente a été conclue, il ne peut plus faire marche arrière. Une vente peut même se former d'un simple clic de souris. Cela n'a rien à voir avec la question du transfert de propriété. C'est du moment auquel la vente s'est formée qu'il s'agit en l'espèce.

L'orateur renvoie aux suggestions de M. Storme, qui propose de prévoir que la vente d'un bien immobilier ne peut se former que moyennant un document écrit ou encore d'instaurer un droit de rétractation ou un moratoire après la réception des documents. L'orateur considère que la question de savoir quand le transfert de propriété a lieu importe peu en l'espèce. Il est disposé à poursuivre les discussions à ce sujet.

*M. Matthias Storme* souhaite revenir sur le parallèle entre les actions directes du sous-traitant et la mise en gage d'une créance. L'orateur renvoie à la terminologie française, car la doctrine française distingue la "créance cause" de la "créance objet". Dans le cas d'une mise en gage, une créance objet est donnée en gage pour sûreté de la créance cause. En cas de sous-traitance, la dette du maître d'ouvrage envers l'entrepreneur principal est la créance objet qui sert de sûreté à l'égard de la créance du sous-traitant.

De spreker wijst erop dat het regime van de excepties identiek is. Daarom zou het volgens hem beter in Boek 9 staan. De interne verhouding – de excepties – staat in Boek 5, in artikel 5.10, maar de goederenrechtelijke vragen worden maar half beantwoord in het huidige voorstel. Dat zal leiden tot conflicten en vragen die in Boek 9 beantwoord zullen moeten worden. Daarom is het minder wenselijk dat die rechtsfiguur in drie verschillende boeken wordt besproken als het in twee kan, namelijk in het boek over het algemene verbintenissenrecht en in een voor de goederenrechtelijke vragen.

*De heer Nicolas Carette* wil nog drie punten aanhalen over de verkoop van andermans goed.

Hij is van mening dat er in de eerste versie iets te enthousiast is benadrukt dat de sanctie niet de nietigheid is, maar dat men voor het overige wel duidelijk in de richting van de vrijwaring voor uitwinning geschreven heeft. Door de anticipatieve ontbindingsmogelijkheid via de *exceptio non adimpleti contractus* (ENAC) kunnen de sancties in principe onmiddellijk in het gareel worden gebracht.

Een tweede punt gaat over de aansprakelijkheid van de bouwsector bij dienstencontracten, wat volgens de spreker een heikel punt is. Als hij het goed heeft begrepen, wijzigt er niets aan de tienjarige aansprakelijkheid voor de stabiliteitsbedreigende gebreken. Dat was een vervaltermijn van tien jaar en dat blijft tien jaar. De enige wijziging heeft betrekking op de aansprakelijkheidsregeling voor de lichte verborgen gebreken. Momenteel geldt daarvoor een waarborgtermijn van tien jaar, plus een redelijke termijn die vandaag een vorderingstermijn is. In de nieuwe regeling wordt die vorderingstermijn een kennisgevingstermijn, waarbij men vanaf de kennisgeving nog twee jaar de tijd heeft. De aansprakelijkheid verzwakt als dusdanig niet, maar het risico op verjaring wordt een beetje kleiner. Materieel gezien zal het aansprakelijkheidsrisico een beetje toenemen.

Over een derde punt, de bezetting ter bedde, sluit de heer Carette zich aan bij wat zijn collega Sagaert gezegd heeft. Hij vraagt zich af of in de bepaling het kind niet met het badwater wordt weggegooid. De ratio is heel duidelijk: als er bijzondere omstandigheden zijn die de toepassing van een bijzonder huurregime uitsluiten, mag het contract niet onder een bijzonder huurregime vallen. De vraag is hoe de commissie daarmee moet omgaan. Sluit ze die uit in de verschillende bijzondere regimes, wat een mogelijkheid zou zijn, maar wat de commissie eigenlijk niet kan en niet mag? Of regelt men het in Boek 7, door te bepalen dat het geen huur is, wat dan misschien weer iets te ver gaat, want het lijkt wel

L'orateur souligne que le régime des exceptions est identique. C'est pourquoi il estime qu'il serait préférable de le placer dans le Livre 9. La relation interne – les exceptions – figure dans le Livre 5, à l'article 5.10, mais la proposition à l'examen ne répond que partiellement aux questions relatives au droit des biens. Cela donnera lieu à des conflits et à des questions auxquelles il faudra répondre dans le Livre 9. C'est pourquoi il est préférable de ne pas traiter ce concept juridique dans trois Livres différents, s'il peut l'être dans deux Livres seulement, à savoir dans le Livre relatif au droit général des obligations et dans le Livre relatif aux questions de droit des biens.

*M. Nicolas Carette* souhaite évoquer trois autres points en ce qui concerne la vente du bien d'autrui.

Il estime que la première version insiste un peu trop sur le fait que la sanction n'est pas la nullité, mais qu'elle va clairement dans le sens d'une garantie d'éviction. La possibilité de résolution anticipée en recourant à l'exception d'inexécution (*exceptio non adimpleti contractus*, ENAC) permet, en principe, d'appliquer immédiatement les sanctions.

Un deuxième point concerne la responsabilité du secteur de la construction dans les contrats de services. Selon l'orateur, il s'agit d'un point sensible. S'il a bien compris, rien ne changera en ce qui concerne la responsabilité décennale concernant les défauts de conformité menaçant la stabilité. Le délai de prescription de dix ans restera inchangé. La seule modification concerne le régime de responsabilité pour les vices cachés légers. Ces vices sont actuellement couverts par un délai de garantie de dix ans auquel s'ajoute un délai raisonnable qui est aujourd'hui un délai d'action. Dans le nouveau régime, ce délai devient un délai de notification. À partir de la notification, le délai sera de deux ans. La responsabilité n'est pas alourdie en tant que telle, mais le risque de prescription est légèrement réduit. Sur le plan matériel, le risque de responsabilité augmentera légèrement.

En ce qui concerne le troisième point, concernant l'occupation à titre précaire, M. Carette partage l'analyse de son collègue Sagaert. Il se demande si la disposition ne va pas trop loin. La *ratio legis* est très claire: si des circonstances particulières excluent l'application d'un régime particulier en matière de louage, le contrat ne pourra pas relever d'un régime particulier en matière de louage. La question est de savoir comment la commission doit traiter cette question. Doit-elle l'exclure des différents régimes particuliers, ce qu'elle pourrait faire, mais la commission n'a, à vrai dire, ni la possibilité ni le droit de le faire? Ou faut-il régler cette question dans le Livre 7 en disposant qu'il ne s'agit pas d'une forme de

sterk op huur? Het is immers een genot tegen een vergoeding en ook volgens de cassatierechtsspraak is het precaire karakter relatief. Het Hof van Cassatie heeft al een bezetting ter bedde aanvaard, waar de “verhuurder” geen opzeggingsmogelijkheid had, met een terbeschikkingstellingsduur van 18 maanden. De spreker geeft aan dat het een moeilijke afweging blijft, maar dat het naar zijn aanvoelen nu iets te bruusk uit het huurrecht wordt geweerd.

*Mevrouw Christine Biquet* wil graag één punt verduidelijken. Ze meent te hebben begrepen dat het uitstellen van de eigendomsoverdracht tot het moment van de authentieke akte bedoeld was om de koper te beschermen. De verkrijging uitstellen beschermt hem echter niet: wat hem werkelijk bescherming zou hebben geboden, is het waarborgen van zijn toestemming op het moment van het sluiten van de overeenkomst. De spreekster verwachtte eigenlijk dat de wetgever de vormvereisten uit de gewestelijke wetgeving zou bekrachtigen.

*De heer Ignace Claeys* heeft twee kleine opmerkingen.

Net zoals professor Sagaert is de spreker van mening dat de totstandkoming van de koop en de eigendomsoverdracht niet met elkaar mogen worden verward. Het is heel belangrijk dat koopcontracten, ook met betrekking tot onroerende goederen, tot stand kunnen komen zonder dat er een authentieke akte wordt verleden. Mocht dat wel een verplichting zijn, dan zou men aan efficiëntie inboeten.

Professor Claeys heeft altijd begrepen dat de tienjarige aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende gebreken van openbare orde is, omdat het van belang is voor de openbare veiligheid. Hij ziet niet in waarom die termijnen, als dat noodzakelijk is, niet verlengd zouden kunnen worden.

*De heer Reinhard Steennot* dankt professor Tilleman voor zijn constructieve reacties op de vele opmerkingen. Hij wil nog slechts één punt aanhalen en dat is de adoptie van dieren met de kwalificatie van “bruikleen”. Hij vraagt zich af of de aansprakelijkheidsregeling in die gevallen van aanvullend recht is. In dat geval geldt immers niet dezelfde bescherming als bij een wettelijke garantie in het kader van een koop.

*De heer Bernard Tilleman* merkt op dat de regel van aanvullend recht, die vroeger zeer nadelig was, is geëvolueerd. Het klopt dat er geen consumentenbruikleenrecht is, omdat er bij bruikleen normaal geen tegenprestatie is. Uit de analyse van verschillende contracten concludeert de spreker echter dat het vaak wel over een koop gaat.

louage, ce qui irait peut-être un peu trop loin, car cela ressemble fortement à un louage? Il s'agit en effet d'une jouissance contre rémunération et, selon la jurisprudence de la Cour de cassation, le caractère precaire est relatif. La Cour de cassation a déjà accepté une occupation à titre precaire qui ne permettait pas au “bailleur” de résilier le contrat, pour une durée de mise à disposition de 18 mois. L'orateur indique que cette question demeure difficile à trancher, mais estime qu'elle est aujourd'hui évacuée un peu trop brutalement du droit du bail.

*Mme Christine Biquet* souhaite clarifier un point. Elle a cru comprendre que le report du transfert de propriété au moment de l'acte authentique visait à protéger l'acheteur. Or, retarder l'acquisition du droit ne le protège pas: ce qui aurait réellement assuré sa protection, c'est la sauvegarde de son consentement au moment de la conclusion du contrat. L'oratrice s'attendait en réalité à ce que le législateur entérine les formalités issues des droits régionaux.

*M. Ignace Claeys* formule deux petites observations.

Comme le professeur Sagaert, l'orateur estime qu'il ne faut pas confondre la conclusion de la vente et le transfert de propriété. Il est très important que les contrats de vente, y compris ceux portant sur des biens immobiliers, puissent être conclus sans qu'un acte authentique soit établi. L'obligation d'établir chaque fois un acte de cette nature nuirait à l'efficacité.

Le professeur Claeys a toujours compris que la responsabilité décennale pour les défauts de conformité menaçant la stabilité relevait de l'ordre public, en raison de son importance pour la sécurité publique. Il ne voit pas pourquoi ces délais ne pourraient pas être prolongés si nécessaire.

*M. Reinhard Steennot* remercie le professeur Tilleman pour ses réponses constructives aux nombreuses observations. Il souhaite encore revenir sur un seul point: l'adoption d'animaux avec la qualification de “prêt à usage”. Il se demande si, dans ce cas, le régime de responsabilité relève du droit supplétif. En effet, la protection n'est alors pas la même que la garantie légale qui s'applique dans le cadre d'une vente.

*M. Bernard Tilleman* fait observer que la règle du droit supplétif, qui était auparavant très défavorable, a évolué. Il n'existe certes pas de droit du prêt à usage en matière de consommation, car le prêt à usage n'est, normalement, assorti d'aucune contrepartie. Cependant, après avoir analysé différents contrats, l'orateur conclut

Dan is er geen probleem, want dan valt het onder de regels van de consumentenkoop.

*De heer Nicolaas Vinckier* wenst nog even terug te komen op de kennisgeving. Hij vindt de verwijzingen naar de artikelen 40 en 44 uit het Weens Koopverdrag nuttig, maar hij wijst op het grotere verhaal en de proportionaliteit van die bepalingen. Als er geen belangenschade is bij de verkoper, de aannemer of de dienstverstreker, waarom moet er dan zo'n zware sanctie zijn? Stel dat men veel te laat kennisgeeft van een vastgesteld gebrek in een bouwwerk. De aannemer is echter zo vriendelijk het gebrek te erkennen en een vergoeding te betalen. Wanneer die aannemer daar naderhand spijt van heeft en het betaalde bedrag wil terugvorderen, kan hij dat perfect doen, aangezien er een verval van recht is in hoofde van de andere partij. In geval van verjaring zou dat niet zo zijn, want dan is de aannemer een natuurlijke verbintenis nagekomen. De heer Vinckier heeft het moeilijk met de zwaarte van die sanctie zonder dat blijk moet worden gegeven van een geschaad belang. Hij vraagt zich af of dat de proportionaliteitstoets doorstaat.

*De heer Bernard Tilleman* wil de reactie van de heer Foriers, die verhinderd is op het einde van deze hoorzitting, verwoorden. Vandaag verliest men zijn recht bij zichtbare gebreken die niet binnen de tijdige termijn worden aanvaard. Ook verliest men zijn recht bij verborgen gebreken die niet binnen een korte termijn gedagvaard worden. In vergelijking daarmee gaat de situatie voor de koper erop vooruit, aangezien hij niet moet dagvaarden. De spreker erkent dat het natuurlijk altijd een afweging is en neemt de opmerking zeker mee.

qu'il s'agit souvent d'une vente. Dans ce cas, il n'y a pas de problème, car les règles relatives à la vente d'un bien de consommation s'appliquent.

*M. Nicolaas Vinckier* souhaite revenir brièvement sur la notification. Il estime que les références aux articles 40 et 44 de la Convention de Vienne sur les contrats de vente internationale de marchandises sont utiles, mais il attire l'attention sur le contexte plus large et sur la proportionnalité de ces dispositions. Si le vendeur, l'entrepreneur ou le prestataire de services ne subit aucun préjudice, pourquoi une sanction aussi lourde doit-elle prévue? Imagions que l'on notifie beaucoup trop tard un défaut de conformité constaté dans un ouvrage. L'entrepreneur a toutefois l'amabilité de reconnaître le défaut et de verser une indemnité. Si cet entrepreneur regrette ultérieurement son geste et souhaite récupérer le montant versé, il peut parfaitement le faire, car il y a déchéance du droit dans le chef de l'autre partie. Il en irait autrement en cas de prescription, car l'entrepreneur aurait alors respecté un engagement naturel. M. Vinckier a du mal à accepter la sévérité de cette sanction alors qu'il n'est pas nécessaire de prouver qu'un intérêt a été lésé. Il se demande si cette disposition résisterait au contrôle de proportionnalité.

*M. Bernard Tilleman* souhaite relayer la réaction de M. Foriers, qui est empêché à la suite de cette audition. Aujourd'hui, on perd son droit en cas de défauts apparents qui ne sont pas acceptés dans le délai imparti. On perd également son droit en cas de vices cachés qui ne sont pas l'objet d'une citation dans un délai court. Par comparaison, la situation s'améliore pour l'acheteur, puisqu'il n'est plus tenu d'assigner. L'orateur reconnaît qu'il s'agit évidemment toujours d'une question d'appréciation et prend bonne note de cette observation.