

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

4 juni 2026

**WETSVOORSTEL**

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

**Amendementen**

---

---

*Zie:*

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

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

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

4 juin 2026

**PROPOSITION DE LOI**

**insérant le Livre 7  
"Les contrats spéciaux"  
dans le Code civil**

**Amendements**

---

---

*Voir:*

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

001: Proposition de loi de M. Matheï et Mme Grillaert.  
002: Avis du Conseil d'État.

03857

Nr. 76 van mevrouw **Gabriëls**  
(subamendement op amendement nr. 3)

Art. 7.2.2

**De volgende wijzigingen aanbrengen:**

**1° in paragraaf 2:**

**a) de woorden “een koop” vervangen door de woorden “een gemengd contract”;**

**b) dezelfde paragraaf aanvullen met een lid, luidende:**

*“Onder voorbehoud van de andersluidende wil van de partijen en van elke toepasselijke dwingende bepaling of regel van openbare orde, is dit contract onderworpen aan de regels die van toepassing zijn op de hoofdzaak, tenzij de betrokken bijkomende bedingen naar hun aard een eigen regeling vereisen.”;*

**2° paragraaf 3 vervangen als volgt:**

*“§ 3. Ook als het contract als koop wordt gekwalificeerd, kan de koper de opdrachtnemers gerechtelijk vervolgen, met inbegrip van de opdrachtnemers die de daarmee verband houdende intellectuele diensten verlenen, op grond van artikel 7.4.47 dat van toepassing is op het contract dat betrekking heeft op de oprichting, de omvorming of de afbraak van een onroerend bouwwerk of van een belangrijk deel ervan.”*

#### VERANTWOORDING

Paragraaf 2, kwalificatie van het gemengd contract

In het advies van 22 mei 2025 (DOC 56 0743/002) wijst de Raad van State op fundamentele problemen met de kwalificatieregels in artikel 7.2.2:

“Het voorgestelde artikel 7.2.2 handelt over de moeilijkheden in verband met de kwalificatie van het contract (koop- of

N° 76 de Mme **Gabriëls**  
(sous-amendement à l’amendement n° 3)

Art. 7.2.2

**Apporter les modifications suivantes:**

1° au paragraphe 2:

**a) remplacer les mots “une vente” par les mots “un contrat mixte”;**

**b) compléter le même paragraphe par un alinéa rédigé comme suit:**

*“Sauf volonté contraire des parties et disposition impérative ou règle d’ordre public applicables, ce contrat est soumis aux règles applicables au principal, à moins que, par leur nature, les clauses supplémentaires requièrent une réglementation propre.”;*

**2° remplacer le paragraphe 3 comme suit:**

*“§ 3. Même si le contrat est qualifié de vente, l’acheteur peut poursuivre en justice les prestataires, en ce compris ceux qui fournissent les prestations intellectuelles y relatives, en vertu de l’article 7.4.47 qui s’applique au contrat qui porte sur la construction, la transformation ou la démolition d’un ouvrage immobilier ou d’une partie importante de celui-ci.”*

#### JUSTIFICATION

Paragraphe 2, qualification du contrat mixte

Dans son avis du 22 mai 2025 (DOC 56 0743/002), le Conseil d’État épingle des problèmes fondamentaux concernant les règles de qualification visées à l’article 7.2.2:

“L’article 7.2.2 proposé traite des difficultés de qualification contractuelle (vente ou contrat de service). Le paragraphe 1er

dienstencontract). Paragraaf 1 heeft betrekking op het criterium specificiteit, welk criterium reeds uitgebreid gehuldigd is in de rechtspraak.

In paragraaf 2 komt dat criterium evenwel niet ter sprake. Daarin gaat het uitsluitend over de verbintenis om een onroerend bouwwerk op te richten en om de eigendom of het zakelijk gebruiksrecht op het erf waarop of het volume waarin het onroerend bouwwerk wordt opgericht, over te dragen.

De gecombineerde lezing van de voorgestelde paragrafen 1 en 2 doet de vraag rijzen of paragraaf 1 uitsluitend van toepassing is op de roerende goederen dan wel zowel op de te vervaardigen of voort te brengen roerende en onroerende goederen. In dat laatste geval zou verduidelijkt moeten worden hoe paragraaf 1, waarin het criterium specificiteit aan bod komt, en paragraaf 2, waarin dit criterium niet wordt behandeld, onderling op elkaar aansluiten.

Ook wat betreft paragraaf 3 van dit artikel wijst de Raad van State op een probleem:

“In paragraaf 3 staat het volgende: “Een contract dat zowel strekt tot overdracht van een bestaand goed als tot 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 het erf aanduiden waarop het goed wordt opgetrokken (een bestaand erf is een bestaand niet-bebouwd onroerend goed).

Daaruit vloeit voort dat de samenhang met paragraaf 2 problematisch is. Zo is het, bij het lezen van het dispositief of van de memorie van toelichting, niet duidelijk of het bouwen van een goed op het erf (bestaand goed) waarvan de eigendom is overgedragen, onder paragraaf 2 dan wel onder paragraaf 3 valt.

Volgens de Raad van State “dient de wetgever in de verdere parlementaire voorbereiding zijn bedoeling te verduidelijken. In voorkomend geval dient het dispositief in het licht van de voorgaande opmerking te worden herzien.”

Het gewijzigde voorstel voor artikel 7.2.2, § 2, biedt dus geen volledig antwoord op deze kritiek van de Raad van State. De realiteit van dergelijke projecten laat zich niet steeds eenvoudig vatten binnen een strikte tweedeling koop/aaneming wat het risico inhoudt op rechtsonzekerheid voor zowel bouwheren als mensen uit de beroepsgroep.

reprend le critère de la spécificité, critère déjà largement consacré par la jurisprudence.

Le paragraphe 2 n'évoque toutefois pas ce critère et porte exclusivement sur l'engagement de construire un ouvrage immobilier et de transférer la propriété ou un droit réel d'usage sur le fonds ou le volume dans lequel l'ouvrage immobilier est érigé.

La lecture combinée des paragraphes 1er et 2 proposés soulève la question de savoir si le paragraphe 1er s'applique exclusivement aux biens meubles ou à la fois aux biens meubles et immeubles à fabriquer ou à construire. Dans ce dernier cas, il conviendrait de préciser l'articulation entre le paragraphe 1er qui reprend le critère de la spécificité et le paragraphe 2 qui ne mentionne pas ce critère”.

Le Conseil d'État épingle aussi un autre problème concernant le paragraphe 3 de cet article:

“Le paragraphe 3 précise que “[l]e 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 concerner le fonds sur lequel un bien est érigé (un fonds existant est un bien immeuble non-bâti existant).

Il en résulte que l'articulation avec le paragraphe 2 soulève des difficultés. Il n'est ainsi pas clair à la lecture du dispositief ou des développements si la construction d'un bien sur le fonds (bien existant) dont la propriété est transférée relève du paragraphe 2 ou du paragraphe 3.”

Selon le Conseil d'État, le “législateur veillera à clarifier son intention dans la suite des travaux parlementaires. Le cas échéant, le dispositif sera revu à la lumière de l'observation qui précède.”

La proposition modifiée relative à l'article 7.2.2, § 2, ne répond donc pas entièrement aux critiques formulées par le Conseil d'État. La réalité de ce type de projets ne peut pas toujours être réduite à une simple distinction entre contrat de vente et contrat d'entreprise, ce qui comporte un risque d'insécurité juridique tant pour les maîtres d'ouvrage que pour les professionnels du secteur.

Vandaar dat wij voorstellen om artikel 7.2.2, § 2, te wijzigen, en rekening te houden met de bepalingen van artikel 7.4.47 van het wetsvoorstel en artikel 5.67 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 7.4.47 bepaalt dat:

“De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op elk contract betreffende de bouw, de omvorming of de afbraak van een onroerend bouwwerk of van een belangrijk deel ervan, met inbegrip van de daarmee verband houdende intellectuele diensten.”

De overdracht van de eigendom of van een zakelijk gebruiksrecht op een onroerend goed gekoppeld aan een verbintenis tot oprichting, verbouwing of afbraak van een onroerend goed, is onbetwistbaar een gemengd contract.

Het hier voorgestelde amendement sluit aan bij artikel 5.67 van het Burgerlijk Wetboek.

Gelet op de zeer uiteenlopende regels die gelden in het geval bedoeld in paragraaf 2 (overdracht van de eigendom of van een zakelijk recht verbonden aan een verbintenis tot oprichting, afbraak enzovoort), is het noodzakelijk één enkele regeling te behouden voor het contract in zijn geheel.

Op die manier sluit ook de bepaling van paragraaf 2 aan bij de huidige rechtsleer, waarin drie kwalificatiemethoden kunnen worden onderscheiden, namelijk de absorptiemethode, de cumulatie of combinatiemethode en de sui generis methode.

“De meest gehanteerde methode is degene die op het contract in het geheel het statuut van het meest overheersende contracttype toepast. Het voordeel van deze methode, die is gebaseerd op de absorptie door het dominante contracttype, is dat de rechtszekerheid ermee wordt gediend. Tevens worden slechts de rechtsregels eigen aan het dominante contracttype van toepassing geacht, wat vereenvoudigend werkt.” (...)¹

Een contract betreffende de oprichting van een onroerend bouwwerk (artikel 7.4.47) kan dan ook niet worden gekwalificeerd als een koopcontract.

¹ SCHOUUPS, M en SOMERS, M, Raakvlakken tussen koop en aanneming: recente tendensen op het vlak van de aansprakelijkheid voor gebreken in het geleverde goed, TBO, 2012, nr. 5 e.v.; Fr. Burssens “Handboek Aannemingsrecht” p. 5 e.v.; “Overzicht van Rechtspraak” “Bijzondere Overeenkomsten: Aanneming (2007.2021), B. Tilleman e.a., TPR 2022, p. 381, n°10 e.v.)

C’est la raison pour laquelle nous proposons de modifier l’article 7.2.2, § 2, et de tenir compte des dispositions de l’article 7.4.47 de la proposition de loi et de l’article 5.67 du Code civil.

L’article 7.4.47 dispose ce qui suit:

“Les dispositions de la présente section sont applicables à tout contrat portant sur la construction, la transformation ou la démolition d’un ouvrage immobilier ou d’une partie importante de celui-ci, y compris les prestations intellectuelles y relatives.”

Le transfert de la propriété ou d’un droit réel d’usage d’un immeuble, assorti d’une obligation de construire, de transformer ou de démolir un immeuble, constitue incontestablement un contrat mixte.

L’amendement proposé en l’espèce est conforme à l’article 5.67 du Code civil.

Vu les règles très divergentes qui s’appliquent dans le cas visé au paragraphe 2 (transfert de la propriété ou d’un droit réel lié à une obligation de construction, démolition, etc.), il est nécessaire de conserver un seul régime pour le contrat.

De cette manière, la disposition du paragraphe 2 sera conforme elle aussi à la doctrine actuelle, dans laquelle trois méthodes de qualification peuvent être distinguées, à savoir la méthode d’absorption, la méthode de cumul ou de combinaison et la méthode sui generis.

“La méthode la plus couramment utilisée est celle qui applique le statut du type de contrat dominant au contrat dans son ensemble. L’avantage de cette méthode, qui repose sur l’absorption par le type de contrat dominant, est qu’elle sert la sécurité juridique. De plus, seules les règles de droit propres au type de contrat dominant sont considérées comme étant d’application, ce qui simplifie les choses.” (...)¹ (traduction)

Un contrat portant sur la construction d’un ouvrage immobilier (article 7.4.47) ne peut donc pas être qualifié de contrat de vente.

¹ SCHOUUPS, M. et SOMERS, M., Raakvlakken tussen koop en aanneming: recente tendensen op het vlak van de aansprakelijkheid voor gebreken in het geleverde goed, TBO, 2012, n° 5 e.s.; Fr. Burssens “Handboek Aannemingsrecht” p. 5 e.s.; “Overzicht van Rechtspraak” “Bijzondere Overeenkomsten: Aanneming (2007.2021), B. Tilleman e.a., TPR 2022, p. 381, n°10 e.s.)

In dit verband zou het nuttig zijn in de toelichting bij dit artikel te verduidelijken dat de definitie van “dienstencontract betreffende een onroerend bouwwerk” van artikel 7.4.47 zoals toegelicht op bladzijde 164 van de “Toelichting” voorrang heeft op de bepalingen van artikel 7.2.2 om interpretatiemoeilijkheden bij deze twee artikelen te vermijden.

#### Voorbeelden

De onderstaande voorbeelden illustreren dat de kwalificatie van gemengde contracten niet past binnen de strikte tweedeling koop/aanneming van het huidige voorstel, en dat de voorgestelde absorptiemethode tot meer rechtszekerheid leidt.

#### Voorbeeld 1: bouw van een woning op eigen grond

Een eigenaar verkoopt zijn grond en verbindt zich ertoe om hierop een woning te bouwen volgens de wensen van de koper. Voor de medecontractant bestaat het voornaamste voorwerp van de gehele verrichting erin te kunnen beschikken over een woning die is gebouwd volgens zijn ontwerp, met de door hem gekozen materialen, enz. In dat geval gaat het onbetwistbaar om een contract dat betrekking heeft op de bouw, en valt het contract in zijn geheel onder artikel 7.4.57 van het Burgerlijk Wetboek.

#### Voorbeeld 2: recht van opstal met bouw van een winkel

Een grondeigenaar verleent aan een distributieketen een recht van opstal en verbindt zich ertoe daarop voor die onderneming een winkel op te richten. Het doel van de distributieketen is te kunnen beschikken over een winkel die voldoet aan haar behoeften. De bouw is het voornaamste voorwerp van de verrichting, en dit zelfs indien in de loop der jaren zou blijken dat de lasten verbonden aan het recht van opstal de waarde van het bouwwerk overstijgen.

#### Voorbeeld 3: grondoverdracht met afbraak van een schuur

Een grondeigenaar draagt de grond over en verbindt zich jegens de koper ertoe een oude schuur af te breken die op die grond staat. Het belangrijkste voorwerp van de verrichting is dat de koper de eigendom van de grond verwerft. Het betreft een koop.

À cet égard, il serait utile de préciser dans le commentaire de cet article que la définition du “contrat de service portant sur un ouvrage immobilier” figurant à l’article 7.4.47, telle qu’elle est expliquée à la page 164 du “Commentaire des articles” prévaut sur les dispositions de l’article 7.2.2 afin d’éviter les difficultés d’interprétation au sujet de ces deux articles.

#### Exemples

Les exemples figurant ci-dessous montrent que la qualification de “contrats mixtes” n’est pas compatible avec la distinction stricte entre contrat de vente et contrat d’entreprise figurant dans la proposition actuelle et que la méthode d’absorption proposée renforce la sécurité juridique.

#### Exemple 1: construction d’une habitation sur un terrain dont on est propriétaire

Un propriétaire vend son terrain et s’engage à y construire une habitation conforme aux souhaits de l’acheteur. Pour le cocontractant, l’objet principal de toute l’opération est de pouvoir disposer d’une habitation construite conformément à son projet, avec les matériaux qu’il a choisis, etc. En l’espèce, il s’agit sans conteste d’un contrat qui porte sur la construction, lequel contrat relève dans son ensemble de l’article 7.4.47 du Code civil.

#### Exemple 2: droit de superficie avec construction d’un magasin

Un propriétaire foncier accorde un droit de superficie à une chaîne de distribution et s’engage à y construire un magasin pour cette entreprise. L’objectif de la chaîne de distribution est de pouvoir disposer d’un magasin qui réponde à ses besoins. La construction est l’objet principal de l’opération, et ce même s’il devait s’avérer au fil des ans que les charges liées au droit de superficie dépassent la valeur de l’ouvrage.

#### Exemple 3: transfert de terrain avec démolition d’une grange

Un propriétaire foncier cède son terrain et s’engage envers l’acheteur à démolir une vieille grange qui s’y trouve. L’objet principal de l’opération est le fait que l’acheteur acquière la propriété du terrain. Il s’agit d’une vente.

Voorbeeld 4: verkoop van een huis met beperkte verbouwing

Een huiseigenaar verkoopt het huis en verbindt zich tegenover de koper tot de afbraak van een binnenmuur om twee kleine ruimtes samen te voegen tot één grote ruimte. Het belangrijkste voorwerp van de verrichting is het kopen van het huis. Het betreft een koopcontract.

Voorbeeld 5: koop op plan

Een partij “koopt” een huis “op plan” dat zal worden gebouwd op de grond van de verkoper en die tegelijkertijd zal worden verkocht. Het hoofdvoorwerp is dat de medecontractant de eigendom verwerft van de grond en van het huis dat zal worden gebouwd volgens de plannen die zijn opge maakt door diegene die de grond zal verkopen en het huis zal bouwen. Het voorwerp van de verrichting is de verkoop van de grond en van het op te richten huis. Het betreft een koop.

Voorbeeld 6: projectontwikkelaar verkoopt een appartement op plan

Een projectontwikkelaar verkoopt een appartement en een aandeel in de grond van een nog te bouwen gebouw dat volledig volgens zijn eigen plannen is ontworpen. Het betreft een koopcontract, ook al moet het goed nog worden opgericht.

Paragraaf 3, aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende gebreken

De nieuwe tekst die de deskundigen hebben voorgesteld als amendement op artikel 7.2.2, § 3, betreft niet de kwalificatie van het contract, maar alleen de aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende gebreken. Op die manier lijkt de aansprakelijkheid van de opdrachtnemer bij een dienstencontract betreffende een onroerend bouwwerk te worden uitgebreid tot de verkoper bedoeld in artikel 7.2.2, § 3.

Het gaat hier om een onaanvaardbare breuk met het bestaande recht. Volgens de heersende rechtsleer en rechtspraak kan er, behoudens de uitzonderlijke gevallen waarin de wet-Breyne voorziet, in het kader van een aannemingscontract slechts sprake zijn van een tienjarige aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende gebreken.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> SCHOUPS, M. en SOMERS, M., Raakvlakken tussen koop en aanneming: recente tendensen op het vlak van de aansprakelijkheid voor gebreken in het geleverde goed, TBO, 2012, nr. 11 e.v.

Exemple 4: vente d'une maison avec travaux de transformation limités

Un propriétaire vend sa maison et s'engage vis-à-vis de l'acheteur à abattre un mur intérieur afin de réunir deux petits espaces en un seul qui soit plus vaste. L'objet principal de l'opération est l'achat de la maison. Il s'agit d'un contrat de vente.

Exemple 5: vente sur plan

Une partie “achète” une maison “sur plan” qui sera construite sur le terrain du vendeur et qui sera vendu en même temps. L'objet principal est que le cocontractant acquiert la propriété du terrain et de la maison qui sera construite selon les plans établis par la personne qui vendra le terrain et construira la maison. L'objet de l'opération est la vente du terrain et de la maison à construire. Il s'agit d'une vente.

Exemple 6: un promoteur immobilier vend un appartement sur plan

Un promoteur immobilier vend un appartement et une quote-part du terrain d'un immeuble à construire, entièrement conçu selon ses propres plans. Il s'agit d'un contrat de vente, même si le bien doit encore être construit.

Paragraphe 3, responsabilité pour les défauts menaçant la stabilité

Le nouveau texte proposé par les experts à titre d'amendement à l'article 7.2.2, § 3, concerne non pas la qualification du contrat, mais uniquement la responsabilité pour les défauts menaçant la stabilité. La responsabilité du prestataire dans le cadre d'un contrat de service concernant un ouvrage immobilier semble ainsi être étendue au vendeur visé à l'article 7.2.2, § 3.

Il s'agit là d'une rupture inacceptable avec le droit existant. 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.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> SCHOUPS, M. et SOMERS, M., Raakvlakken tussen koop en aanneming: recente tendensen op het vlak van de aansprakelijkheid voor gebreken in het geleverde goed, TBO, 2012, n° 11 et suiv.

De rechtspraak aanvaardt echter dat de vordering gebaseerd op de artikelen 1792 en 2270 van het oude Burgerlijk Wetboek door de oorspronkelijke verkoper of opdrachtgever wordt overgedragen aan de volgende verkrijgers als een accessoir recht. Deze vordering kan derhalve door de volgende verkrijgers tegen de aannemer worden ingesteld.

Het in de gewijzigde tekst van artikel 7.2.2, § 3 aangevoerde argument ter ondersteuning van “de regelgeving inzake stabiliteitsbedreigende gebreken, die de openbare orde raakt” geldt enkel voor aannemingscontracten en voor de uitzonderlijke gevallen bepaald door de wet Breyne. Er bestaat geen enkele reden om deze regel van het huidige recht te wijzigen.

Het hier voorgestelde amendement houdt rekening met de rechtspraak en de huidige rechtsleer, die aanvaarden dat de koper van een bouwwerk beschikt over een “kwalitatief recht” ten aanzien van de aannemers, architecten en andere dienstverleners die bij de bouw betrokken zijn geweest.

Er wordt immers aangenomen dat de rechten verbonden aan de vordering uit hoofde van de tienjarige aansprakelijkheid (voormalige artikelen 1792 en 2270 BW) overgaan op de verkrijger (de koper) als een accessoir recht bij de eigendomsoverdracht van het bouwwerk.

Dit amendement komt ook tegemoet aan de wens om de eenheid van het contract te vrijwaren. De voorgestelde tekst beoogt te verduidelijken dat het gaat om de rechtsvordering ten aanzien van de dienstverleners die betrokken zijn geweest bij de bouw. Jegens de verkoper beschikt de koper over de rechten die voortvloeien uit de aansprakelijkheid voor de conformiteit van het verkochte goed.

#### Voorbeelden

De onderstaande voorbeelden tonen aan dat de uitbreiding van de tienjarige aansprakelijkheid tot verkopers tot onredelijke situaties leidt.

##### Voorbeeld 1: Particulier verkoopt een woning

Een particulier laat een huis bouwen. Drie jaar later verkoopt hij zijn huis. Een jaar na deze verkoop ontdekt de koper dat het huis stabiliteitsproblemen vertoont. Het lijkt ondenkbaar dat deze particulier aansprakelijk zou worden gesteld voor stabiliteitsproblemen waarvan hij geen enkele kennis had. Het lijkt echter logisch dat de koper de aannemer en/of architect kan aanklagen op basis van de tienjarige aansprakelijkheid.

La jurisprudence admet toutefois que l'action en responsabilité fondée sur les articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil soit transférée par le vendeur ou le maître d'ouvrage initial aux acquéreurs subséquents à titre de droit accessoire. Cette action peut par conséquent être intentée contre l'entrepreneur par les acquéreurs subséquents.

L'argument invoqué dans le texte modifié de l'article 7.2.2, § 3, à l'appui de “la réglementation relative aux défauts menaçant la stabilité, qui touche à l'ordre public” ne s'applique qu'aux contrats d'entreprise et aux cas exceptionnels prévus par la loi Breyne. Il n'y a aucune raison de modifier cette règle du droit actuel.

L'amendement ici proposé tient compte de la jurisprudence et de la doctrine actuelle, qui admettent que l'acheteur d'une construction dispose d'un “droit qualitatif” à l'égard des entrepreneurs, architectes et autres prestataires de services qui ont été associés à la construction.

Il est en effet admis que les droits liés à l'action en responsabilité décennale (anciens articles 1792 et 2270 du Code civil) soient transférés à l'acquéreur (l'acheteur) à titre de droit accessoire lors du transfert de propriété de la construction.

Cet amendement répond également au souhait de préserver l'unité du contrat. Le texte proposé vise à préciser qu'il s'agit de l'action en justice à l'encontre des prestataires de services qui ont été associés à la construction. À l'égard du vendeur, l'acheteur dispose des droits découlant de la responsabilité de la conformité du bien vendu.

#### Exemples

Les exemples ci-dessous montrent à quel genre de situations déraisonnables l'extension de la responsabilité décennale aux vendeurs peut donner lieu.

##### Exemple 1: un particulier vend une habitation

Un particulier fait construire une maison. Trois ans plus tard, il la vend. Un an après la vente, l'acheteur constate que la maison présente des problèmes de stabilité. Il semble inconcevable que le particulier qui a vendu la maison puisse être tenu responsable de problèmes de stabilité dont il n'avait absolument pas connaissance. Par contre, il paraît logique que l'acheteur puisse intenter une action en responsabilité décennale contre l'entrepreneur et/ou l'architecte.

Voorbeeld 2: Aannemer bouwt en verkoopt na voltooiing

Een aannemer bouwt voor zichzelf een gebouw met als doel het te verkopen na voltooiing ervan. De koper van dit gebouw ontdekt vijf jaar na de verkoop stabiliteitsproblemen. Het lijkt logisch dat de koper de aansprakelijkheid van de aannemer en/of de architect kan invoeren, ook al moet het contract dat hij sloot met de aannemer gekwalificeerd worden als een koopcontract en niet als een aannemingscontract (een “dienstencontract betreffende een onroerend bouwwerk”).

Katja Gabriëls (Anders.)

Exemple 2: un entrepreneur construit un bâtiment et le vend après achèvement

Un entrepreneur construit pour son propre compte un bâtiment dans le but de le vendre après achèvement. Cinq ans après la vente, l'acheteur du bien découvre des problèmes de stabilité. Il semble logique que l'acheteur puisse invoquer la responsabilité de l'entrepreneur et/ou de l'architecte, même si le contrat qu'il a conclu avec l'entrepreneur doit être qualifié de contrat de vente, et non de contrat d'entreprise (un “contrat de service portant sur un ouvrage immobilier”).

Nr. 77 van de heer **Matheï c.s.**  
(subamendement op amendement nr. 53)

Art. 3/1

**De bepaling onder b) weglaten.**

VERANTWOORDING

Omwille van pedagogische redenen is het nuttig om in de wet te vermelden dat de regels die specifiek gelden voor ondernemingen, niet van toepassing zijn op natuurlijke personen voor rechtshandelingen die duidelijk geen verband houden met de onderneming.

Steven Matheï (cd&v)  
Leentje Grillaert (cd&v)  
Christophe D'Haese (N-VA)  
Kristien Van Vaerenbergh (N-VA)  
Sophie De Wit (N-VA)  
Pierre Jadoul (MR)  
Philippe Goffin (MR)  
Ismaël Nuino (Les Engagés)  
Alain Yzermans (Vooruit)  
Aurore Tourneur (Les Engagés)

N° 77 de M. **Matheï et consorts**  
(sous-amendement à l'amendement n° 53)

Art. 3/1

**Supprimer le b).**

JUSTIFICATION

Pour des raisons pédagogiques, il est utile d'indiquer dans la loi que les règles propres aux entreprises ne s'appliquent pas aux personnes physiques pour les actes juridiques manifestement étrangers à l'entreprise.

Nr. 78 van de heer **Matheï c.s.**  
(subamendement op amendement nr. 54)

Art. 3/2

**De bepaling onder b) weglaten.**

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording bij amendement nr. 77.

Steven Matheï (cd&v)  
Leentje Grillaert (cd&v)  
Christophe D'Haese (N-VA)  
Kristien Van Vaerenbergh (N-VA)  
Sophie De Wit (N-VA)  
Pierre Jadoul (MR)  
Philippe Goffin (MR)  
Ismaël Nuino (Les Engagés)  
Alain Yzermans (Vooruit)  
Aurore Tourneur (Les Engagés)

N° 78 de M. **Matheï et consorts**  
(sous-amendement à l'amendement n° 54)

Art. 3/2

**Supprimer le b).**

JUSTIFICATION

Il est référé à la justification de l'amendement n° 77.