

Protection du consommateur de la construction : vers une interdiction des « ventes couplées forcées » ? (à propos d'un projet de loi récent)

Benoît KOHL

Assistant à l'Université de Liège

1. Notion. – La pratique des « ventes couplées forcées » désigne l'obligation, souscrite par l'acheteur d'un terrain à bâtir vendu par un promoteur immobilier ou un entrepreneur, d'ériger sur la parcelle une habitation construite par ce même promoteur ou entrepreneur.

Depuis la session 2000-2001, le Parlement examine une proposition de loi visant, sinon à interdire, du moins à réglementer cette pratique ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾.

⁽¹⁾ La présente étude tient compte des travaux parlementaires, de la jurisprudence et de la doctrine publiés jusqu'au 15 septembre 2004.

⁽²⁾ « Proposition de loi complétant le Code civil par une disposition relative à l'obligation de conclure un contrat d'entreprise lors de l'achat d'un terrain à bâtir », déposée par M. Geert Bourgeois, *Doc. parl.*, Chambre, 2000-2001, n° 1201/001. Après son adoption par la Chambre, la proposition de loi est devenue un projet de loi, dont l'intitulé a été modifié : « projet de loi modifiant la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction et la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte », *Doc. parl.*, Chambre, 2001-2002, n° 1201/017. Cette proposition de loi a déjà fait l'objet des commentaires suivants : A. VERBEKE et K. VANHOVE, *De Wet Breyne Sans Gêste*, *Bibliothek Burgerlijk Recht*, n° 2, Bruxelles, Laacier, 2003, spéc. pp. 90-96 ; *id.*, « Naar een derde tranche van de Belgische Woningbouwwet », in M.A.M.C. VAN DEN BERG, M.A.B. CHAO-DUUIS et

L'auteur de la proposition de loi constatait que, de plus en plus fréquemment en Belgique, les terrains à bâtir ou à lotir sont achetés par des promoteurs ou des entrepreneurs, quelquefois à prix fort élevé, afin d'écarter tout autre candidat acheteur ; de nombreux terrains semblent ainsi appartenir à un petit nombre de propriétaires, pour être ensuite revendus aux particuliers, avec obligation pour ceux-ci de conclure un contrat d'entreprise de construction avec le vendeur du terrain ou un autre entrepreneur désigné par lui⁽⁴⁾. Dans ce cas de figure, le consommateur se retrouve donc face à un dilemme : soit se résigner à conclure le contrat d'entreprise avec le professionnel qui lui est imposé, soit subir un préjudice financier considérable⁽⁵⁾.

De moins en moins de terrains exemptés de cette obligation seraient présents sur le marché. Pareille situation causerait préjudice aux consommateurs, qui, d'une part, ne seraient pas suffisamment informés des engagements auxquels ils souscrivent lors de l'achat de la parcelle⁽⁶⁾ et qui, d'autre part, se verraient interdire de recourir à l'architecte et à l'entrepreneur de leur choix pour la construction de leur habitation, en pouvant éventuellement faire jouer la concurrence.

H. LANGENDOEN, *Hoofdstukken Bouwrecht. Aangenomen werk — Liber amicorum Prof. Mr. M.A. van Wijngaarden*, Zwolle, W.E.J. Tjeenk Willink, 2003, pp. 283-296, spéc. pp. 290-294 ; R. TIMMERMANS, « *Bouwverplichting als kleefbeding bij de verkoop van grond vooraansnog niet ongedig* », *T. App.*, 2002, pp. 16-17 ; H. DE DECKER, « *Nieuwe accenten bij de Wet Breyne* », in *Notariële facetten van het contractrecht*, Serie Leuvense Notariële geschriften, n° 5, Louvain, Presses Universitaires, 2004, pp. 79-109. W. GOOSSENS, « *Bouwverplichting bij verkoop van grond is geldig* », *Juristenkrant*, 24 octobre 2001, n° 36, p. 4 ; *id.*, « *Recenten ontwikkelingen bouwrecht — Bouwverplichtingen in koopovereenkomsten — Aansprakelijkheid van de onderaannemer ten opzichte van de bouwheer* », in *Recht in beweging*, rapports du 8^e « VRG-Alumni» du 15 mars 2002, Louvain, éd. K.U.L., 2002, pp. 101-111.

(3) Le projet de loi (dans son article 3) réalise également une modification purement technique de l'article 4 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte : le mot « particuliers » y est remplacé par les mots « titulaires d'un permis de bâtir ». Cette disposition devrait désormais se lire comme suit : « L'État, les provinces, les communes, les établissements publics et les titulaires d'un permis de bâtir doivent recourir au concours d'un architecte pour l'établissement des plans et le contrôle de l'exécution des travaux pour lesquels les lois, arrêtés et règlements imposent une demande préalable d'autorisation de bâtir ». Cette modification permet de rencontrer la pratique actuelle : il est désormais certain que tant les particuliers que les sociétés seront tenus de faire appel à un architecte lorsqu'ils auront demandé et reçu un permis de bâtir. Plus spécialement, sont ainsi visés les promoteurs immobiliers qui cèdent à un acquéreur la propriété d'un ouvrage à construire ou encore, ceux qui cèdent ou promettent de céder, à titre onéreux et pour plus de neuf ans, la jouissance de l'ouvrage qu'ils s'engagent à réaliser (voy. *Doc. parl.*, Chambre, 2001-2002, n° 1201/003, p. 2).

(4) *Doc. parl.*, Chambre, 2000-2001, n° 1201/001, p. 3.

(5) *Doc. parl.*, Chambre, 2001-2002, n° 1201/009, p. 13.

(6) Voy. l'avis de Test-Achats, *Doc. parl.*, 2001-2002, n° 1201/009, p. 11.

Quelques professionnels de la construction, notamment les architectes⁽⁷⁾ (du moins ceux qui ne sont pas liés à un promoteur immobilier) dénoncent également cette pratique. D'autres en revanche, soulignent, entre autres, que l'interdiction de cette pratique serait inéquitable pour les promoteurs qui disposent déjà d'une réserve de terrains et qu'elle conduirait à une augmentation du prix des terrains, puisque les promoteurs, qui ne pourraient plus contraindre les acheteurs à faire appel à eux pour la construction de l'habitation, devraient alors récupérer sur la vente des terrains le manque à gagner subi⁽⁸⁾. Certains précisent enfin que les protections actuelles du consommateur sont suffisantes⁽⁹⁾.

2. **Examen des protections existantes.** — Ni les dispositions actuelles de la loi Breyne, ni celles de la loi sur les pratiques de commerce, ni enfin celles du droit commun des obligations n'apportent pour l'heure de solutions réellement satisfaisantes pour le « consommateur de la construction ».

3. **La loi Breyne est inapplicable.** — Sauf à ce qu'un contrat d'entreprise en bonne et due forme soit conclu entre les parties préalablement ou concomitamment à la vente du terrain, la pratique de la vente couplée demeure hors du champ d'application de la loi Breyne⁽¹⁰⁾.

L'application de la loi Breyne suppose notamment l'existence d'une convention qui a pour objet le transfert de propriété d'un immeuble à construire ou l'engagement, par le professionnel, de construire, faire construire ou procurer un tel immeuble⁽¹¹⁾. Or, en l'espèce, la pratique décrite concerne la vente d'un terrain (couplée à l'obligation de construire), non d'une maison à construire ; il n'est pas non plus question d'un contrat d'entreprise de construction d'une maison d'habitation, mais seulement de l'engagement de l'acheteur, sous forme d'une clause en faveur du vendeur ou d'une stipulation pour autrui en faveur d'un tiers (promoteur ou entrepreneur), à construire sa maison avec celui-ci ; le vendeur de son côté ne prend pas l'engagement de construire ou de procurer un immeuble⁽¹²⁾. D'ailleurs, si le consommateur s'adresse finalement

(7) D'une manière générale, le promoteur immobilier impose en effet à l'acheteur du terrain son architecte, régulièrement accusé dans ce cas de servir les intérêts du promoteur plutôt que ceux du particulier. L'Ordre des architectes s'est à plusieurs reprises élevé contre cette pratique, en contradiction avec les règles déontologiques de la profession.

(8) Voy. notamment l'avis de l'Union professionnelle du secteur immobilier (U.F.S.I.), *Doc. parl.*, Chambre, 2001-2002, n° 1201/009, p. 34.

(9) Voy. l'avis de la Confédération de la construction, *Doc. Parl.*, Chambre, 2001-2002, n° 1201/009, pp. 15-16.

(10) Voy. entre autres H. DE DECKER, *op. cit.*, p. 85, n° 10 ; A. VERBEKE et K. VANHOVE, *De Wet Breyne Sans Cêne*, *op. cit.*, p. 91, n° 167.

(11) *Comp. article 1^{er} de la loi.*

(12) *Contra* S. BEYART, « *Overdracht van aankoopopties door vastgoedmakelaars* », note sous Liège, 6 avril 2000, R.G.D.C., 2002, pp. 285 et s., spéc. n° 28.

au vendeur ou au professionnel désigné par lui pour la construction de son habitation (ou pour les opérations d'intermédiation), sa seule décision ne suffira pas à engager définitivement le vendeur, l'objet du contrat devant être noué avec celui-ci (entreprise de construction, mandat ou autre) n'étant pas encore suffisamment déterminé⁽¹³⁾.

L'engagement à construire ne constitue même pas une promesse de contrat, celle-ci supposant réunies l'ensemble des conditions du contrat lui-même, sauf le consentement du bénéficiaire de la promesse.

La protection de la loi Breyne est donc retardée jusqu'à la passation de la convention définitive relative à l'érection de l'habitation⁽¹⁴⁾.

4. Exclusion de la loi sur les pratiques de commerce. - Les « ventes couplées forcées » ne sont pas soumises au régime protecteur des offres conjointes, édicté par les articles 54 et suivants de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques de commerce et sur l'information et la protection du consommateur.

D'une part, s'agissant notamment de l'offre conjointe de produits, la loi ne s'applique qu'aux biens meubles corporels, non aux immeubles ; d'autre part, l'interdiction des offres conjointes ne porte que sur l'offre, la publicité, la promotion commerciale, et ne concerne pas la phase de négociation entre le vendeur et le consommateur, en ce qu'elle ne présente plus de caractère public⁽¹⁵⁾.

5. Le droit commun semble insuffisant. - Lors des travaux préparatoires, la Confédération de la construction estima qu'il n'y avait pas lieu d'adopter cette nouvelle loi, en raison de la protection suffisante de l'acheteur en cas de « ventes couplées forcées ».

« En vertu du droit des obligations (articles 1108 et 1129 du Code civil), l'engagement de l'acheteur, sous forme de clause en faveur du vendeur ou de stipulations pour autrui en faveur d'un tiers (promoteur/entrepreneur), n'est valable que pour autant qu'il ait un objet déterminé ou déterminable : telle chose précise doit être construite et pour tel prix. La simple mention d'une « habitation » en tant qu'objet par exemple, ne sera pas suffisante, étant donné que (Cass., 21 septembre 1987, *Pas.*, 1988, I, p. 77) l'objet de l'engagement n'est déterminable que lorsqu'il peut être établi sur la base d'éléments objectifs, sans qu'un nouvel accord des parties ne soit nécessaire »⁽¹⁶⁾.

Et de poursuivre en précisant que l'acheteur reste en réalité libre de construire son habitation avec l'entrepreneur de son choix, car il peut attendre jus-

qu'à ce qu'il soit éventuellement assigné par le vendeur en exécution de la clause pour en invoquer la nullité. Il ne lui est pas nécessaire d'engager lui-même une procédure en justice pour faire prononcer la nullité.

L'on observera d'abord que ces observations ne visent pas les contrats d'entreprise conclus en bonne et due forme par les parties préalablement ou concomitamment à la signature de l'acte de vente, alors que cette pratique permettrait également aux entrepreneurs ou aux promoteurs immobiliers d'exercer une pression sur les candidats acquéreurs de terrains.

En outre, même dans l'hypothèse de simples clauses portant engagement de construire avec le vendeur du terrain, le droit commun des obligations est loin d'apporter une protection adéquate à l'acheteur.

D'une part, à considérer même que le contrat ou la clause soient nuls à défaut d'objet déterminé ou déterminable, car nécessitant un nouvel accord entre les parties, le particulier réfléchira sans doute à deux fois avant de s'adresser à un entrepreneur de son choix (autre que celui imposé par le vendeur) pour la construction de son habitation, tant sont considérables les coûts et délais imposés par la défense dans une procédure en justice diligentée à son encontre par le vendeur du terrain⁽¹⁷⁾.

D'autre part, sans remettre en cause le raisonnement de la Confédération de la construction, l'on observera que la clause portant engagement de construire n'est cependant pas sans conséquences pour l'acheteur. Certes, pour recevoir le sceau de validité, un contrat d'entreprise doit présenter, comme tout contrat, un objet déterminable ; vu sous cet angle, l'engagement de construire sur la parcelle n'exprime pas un accord de volonté des parties sur les deux objets essentiels d'un contrat d'entreprise de construction : l'engagement d'ériger un immeuble, d'une part, et celui d'en payer le prix, d'autre part⁽¹⁸⁾. Cet engagement ne constitue pas non plus une promesse de contrat⁽²⁰⁾.

L'objet du contrat d'entreprise (ainsi que son prix) devant encore être déterminé, le consentement des parties ne porte en réalité que sur l'engagement

(17) *Voy. Doc. parl.*, 2001-2002, n° 1201/009, p. 20.

(18) *Voy. par exemple* Bruxelles, 9 décembre 1997, *Ent. et dr.*, 2000, p. 244 ; Liège, 3 mai 1991, *J.L.M.B.*, 1991, p. 1078 ; Liège, 6 janvier 1992, *J.L.M.B.*, 1992, p. 1289 (« le contrat d'entreprise dont l'objet est si vague que son exécution ultérieure ne serait que le produit de l'appréciation personnelle de la volonté unique du promoteur est nul à défaut d'objet ») ; Liège, 28 juin 2002, *R.G.* 1998/1427, inédit (« si l'objet de l'obligation pouvait être déterminable dès lors qu'il s'agissait de la construction d'une maison unifamiliale, il n'en demeure pas moins que la clause ne donne aucune indication ou précision sur le prix de la construction à ériger ; (...) la liste de prix (du promoteur) ne rend pas le prix déterminable dès lors que ces prix sont soumis à la seule volonté d'une partie ; en conséquence, la clause est nulle pour indétermination du prix de vente »).

(19) Encore que le prix puisse être déterminé *a posteriori* dans le contrat d'entreprise.

(20) *Voy. supra* n° 3 : la promesse de contrat suppose réunies l'ensemble des conditions du contrat lui-même (*quod non* en l'espèce), sauf le consentement du bénéficiaire de la promesse.

(13) *Voy. infra*, n° 5.

(14) *Voy. W. GOOSSENS*, « *Bouwverplichting bij verkoop van grond is geldig* », *op. cit.*, p. 4.

(15) *Voy. entre autres* L. de BROUWER, *Le droit des promotions commerciales*, 2^e éd., Bruxelles, De Boeck, 1997, p. 105, n° 266.

(16) *Doc. parl.*, Chambre, 2001-2002, n° 1201/09, p. 15.

entre elles de négociations en vue d'aboutir ultérieurement à la conclusion du contrat d'entreprise proprement dit. La clause emporte uniquement l'obligation pour les parties de mener des négociations de bonne foi ; l'on peut juste y voir une « lettre d'intention » manifestant l'intention d'entrer en négociation (21). Les parties demeurent cependant libres de contracter ou non ; cette clause, fût-elle même interprétée comme un engagement préliminaire d'exclusivité, n'interdit pas à l'acquéreur, si les négociations échouent, de s'adresser à l'entrepreneur de son choix. Néanmoins, le principe de bonne foi dans la formation du contrat suppose que le particulier laisse au vendeur la possibilité que ce dernier lui propose la conclusion d'un contrat pour un prix déterminé, à discuter (22). Aussi, commettrait une faute l'acquéreur qui, le lendemain de la signature de la convention de vente assortie de la clause d'exclusivité, s'engagerait avec un tiers entrepreneur dans les liens d'un contrat d'entreprise de construction (23). L'acheteur reste libre, mais la signature de la clause prédictite pourrait permettre au juge d'apprécier avec plus de sévérité son comportement.

Dans cette mesure, le particulier ne se trouve que partiellement protégé par le droit commun des obligations : s'il peut, *in fine*, se tourner vers un entrepreneur de son choix, ce n'est qu'après avoir, de bonne foi, entrepris des négociations avec le vendeur du terrain et rompu celles-ci, en prenant soin de ne pas commettre de faute à cette occasion, à peine de dommages et intérêts.

6. Examen de la proposition de loi. Pourquoi la loi Breyne ? — La proposition de loi déposée initialement au Parlement visait à insérer un article 1592bis dans le Code civil, sanctionnant de nullité les contrats de vente

de parcelles couplée à l'obligation de conclure un contrat d'entreprise avec le vendeur (24) (25).

Néanmoins, quelle que soit la disposition adoptée, son insertion dans le Code civil l'aurait, en tout état de cause, rendue applicable aux conventions qu'elle aurait visées et qui auraient éventuellement été conclues dans le cadre de la loi Breyne. Ceci en vertu de l'article 3 de ladite loi, qui énonce que :

« Les conventions visées à l'article 1^{er} sont régies par les dispositions du Code civil relatives à la vente ou au louage d'ouvrage et d'industrie par suite de devis ou marchés, sous réserve des dérogations prévues par la présente loi ».

Dès lors, constatant de surcroît que les « ventes couplées forcées » constituaient parfois un moyen de contourner la loi Breyne (26), c'est finalement celle-ci qui fut choisie pour accueillir le projet de nouvelle disposition.

Cette option présente l'avantage d'exclure naturellement du champ d'application de la disposition, les contrats de vente de parcelles avec engagement de construire un immeuble industriel ou commercial, dictée par une certaine idée de protection du « consommateur de la construction immobilière », le projet de loi concerne *de facto* la catégorie d'acheteurs visés par la loi Breyne (27).

7. Portée du projet d'article 1^{er}bis de la loi Breyne. — La proposition de loi a été adoptée le 25 septembre 2002 par la Chambre des représentants et transmise au Sénat. Celui-ci a apporté certaines modifications au projet qui a été renvoyé à la Chambre le 3 avril 2003. Son examen s'est poursuivi en 2003-2004 à la Chambre, nouvellement constituée suite aux élections fédérales du 18 mai 2003 (28).

L'on trouvera ci-après (n^{os} 8 à 11) un bref commentaire des deux premiers paragraphes de l'article 1^{er}bis (29) (30) (31), tel qu'il a été adopté par le Sénat et renvoyé à la Chambre ; ainsi limité, l'article 1^{er}bis en projet se lit comme suit :

(24) L'auteur de la proposition justifiait le choix initial en faveur d'une insertion dans le Code civil par la considération selon laquelle « la loi Breyne s'appliquait essentiellement aux travaux de construction, de transformation et d'agrandissement de maisons ou d'appartements. La possibilité de conclure avec des promoteurs immobiliers des conventions se rapportant à ces opérations devait être maintenue » (*Doc. parl.*, Chambre, 2000-2001, n^o 1201/001, p. 4).

(25) L'insertion dans la loi sur les pratiques de commerce fut également envisagée. Toutefois, étendue d'une manière générale le régime prohibé des offres conjointes aux ventes de terrains couplées à l'érection d'une habitation pouvait porter atteinte à nombre d'opérations de promotion immobilière, qui ne se trouvaient nullement visées par le législateur. Raison pour laquelle fut rapidement écartée par ce dernier l'idée d'insérer l'article proposé dans la loi sur les pratiques de commerce (*Doc. parl.*, Chambre, 2001-2002, n^o 1201/09, p. 5).

(26) *Voy. Doc. parl.*, Chambre, 2001-2002, n^o 1201/009, p. 14.

(27) *Doc. parl.*, Chambre, 2001-2002, n^o 1201/09, p. 21.

(28) Le projet de loi a été relevé de caducité en vertu de la loi du 8 décembre 2003 (M.B. du 19 décembre 2003).

(29) Le paragraphe 3 de l'article 1^{er}bis en projet impose au ministre qui a les affaires économiques dans ses attributions de faire procéder chaque année à une évaluation de l'application de la

(21) Doctrine et jurisprudence sont particulièrement abondantes en cette matière. Un aperçu complet des règles applicables à la rupture de négociations, encadrées ou non par des documents pré-contractuels, a été récemment dressé par B. DE CONINCK « Le droit commun de la rupture des négociations précontractuelles », in M. FONTAINE (dir.), *Le processus de formation du contrat - Contributions comparatives et interdisciplinaires à l'harmonisation du droit européen*, Collection de la bibliothèque de la Faculté de Droit de l'U.C.L., t. XXXV, Bruxelles, Paris, Bruylant, L.G.D.J., 2002, pp. 17 et s.).

(22) *Voy. F. BURSSSENS*, « De afdwingbaarheid van een bouwverplichting gekoppeld aan de aankoop van een stuk grond », note sous Gand, 25 avril 2001, R.W., 2002-2003, p. 27, n^o 11.

(23) Dans l'arrêt précité de la Cour d'appel de Gand (25 avril 2001, R.W., 2002-2003, p. 24, note F. BURSSSENS), l'acte de vente de la parcelle (signé en mars 1992) obligeait les acheteurs à faire construire leur habitation par le vendeur avant la fin de l'année 1994. Dans le courant des mois de mars et mai 1993, le vendeur communiqua aux acheteurs un contrat d'entreprise type (avec un cahier des charges), ainsi qu'un offre de prix, précisant que des négociations devaient encore être entreprises. En réponse, les acheteurs précisaient, le 16 juin 1993, que les entrepreneurs concurrents pratiquaient des prix inférieurs et, un mois plus tard, qu'ils s'adressaient à un autre entrepreneur. La Cour d'appel, constatant que les offres des autres entrepreneurs avaient été remises aux acheteurs après la lettre du 16 juin 1993 et que certaines mentionnaient un prix supérieur à celui demandé par le vendeur, jugea que les acheteurs ne s'étaient pas comportés de bonne foi à l'égard du vendeur et lui étaient dès lors redevables de dommages et intérêts.

« § 1^{er}. Un engagement à construire une maison ne peut, à peine de nullité, être contracté par l'acheteur à l'égard du vendeur du terrain ou d'un tiers désigné ou à désigner par celui-ci, qu'au plus tôt après la passation de l'acte authentique relatif au sol.

Est assimilé à un engagement de construire, tout engagement de l'acheteur à négocier ou à conclure un contrat dans lequel le vendeur ou le tiers désigné ou à désigner par celui-ci s'engage à construire, faire construire ou fournir une maison.

L'acheteur a le droit d'invoquer cette nullité au plus tard un mois après la passation de l'acte authentique.

§ 2. Tout acte de vente authentique d'une parcelle de terrain mentionne explicitement le texte du paragraphe 1^{er}.

(... » (32).

8. **Clauses et engagements visés.** – Seules les clauses supprimant le choix de l'entrepreneur à l'occasion d'achat de parcelles sont concernées par l'article 1^{er}bis, § 1^{er}, en projet. Les autres contrats qui organisent le transfert de nouvelle disposition. Selon les travaux préparatoires, cette évaluation concerne « (...) tant l'en-semble des effets économiques sur le secteur de la construction que les effets pour l'acheteur/consommateur. Il convient, par exemple, de vérifier si la mesure en question atteint son objectif – il ressort finalement d'une enquête de la Confédération de la Construction que seule une faible minorité de personnes acquiert un terrain à bâtir par l'intermédiaire d'une entreprise de construction – et quels en sont les éventuels effets sur les prix des terrains à bâtir » (*Doc. parl.*, Chambre, 2001-2002, n° 1201/008, p. 2).

(30) Le paragraphe 4 vise à exclure l'application de l'article 1^{er}bis en projet en cas de construction d'habitations groupées et de logements sociaux. Cette dérogation, d'abord rejetée par la Chambre en séance plénière (*voy. Ann. Parl.*, Chambre, sess. 2001-2002, séance du 20 juillet 2002, pp. 25 et s.), fut ajoutée par le Sénat. Dans son avis, le Conseil d'Etat critique cette exemption ; il constate que la notion d'« habitations groupées » est insuffisamment précise (elle aurait ainsi pu être limitée aux « habitations groupées » figurant à l'article 126 du C.W.A.I.U.P., dont la construction se réalise sur la base d'un permis d'urbanisme collectif), ce qui risque, d'une part, de restreindre de manière disproportionnée le champ d'application de l'article 1^{er}bis en projet, d'autre part de créer une inégalité non raisonnablement justifiée entre les acheteurs d'« habitations groupées » et les acheteurs d'autres habitations (*voy. l'avis rendu par le Sénat, Doc. parl.*, Chambre, 2003-2004, n° 638/003, pp. 4-5). Un amendement a donc été déposé à la Chambre visant à supprimer ce paragraphe (*Doc. parl.*, Chambre, 2003-2004, n° 638/002, p. 2).

(31) Le paragraphe 5 de l'article 1^{er}bis a été ajouté lors de l'examen du projet par le Sénat ; il exclut du champ d'application de cette disposition les contrats conclus par les pouvoirs publics ou par les personnes morales créées par les pouvoirs publics ou dans lesquelles ces derniers détiennent une participation. Cette exemption paraît curieuse, dès lors que l'article 2 de la loi Breyne exclut du champ d'application de la loi les conventions conclues par les sociétés régionales tertiaires et du logement et par leurs sociétés agréées, ainsi que par les communes et intercommunales. La pratique de la « vente couplée » demeurerait donc toujours possible pour ces autorités publiques, chargées de la construction de logements sociaux. Un amendement a également été déposé à la Chambre pour supprimer cette dérogation (*Doc. parl.*, Chambre, 2003-2004, n° 636/002, p. 3).

(32) *Doc. parl.*, Sénat, 2002-2003, n° 1279/8 et Chambre, 2003-2004, n° 638/001.

droit de propriété d'une parcelle (par exemple, la donation ou l'échange⁽³³⁾) ou qui constituent au profit d'une partie un droit réel sur le terrain, lui permettant de devenir propriétaire des constructions futures (la superficie ou l'emphytéose, par exemple), ne semblent pas concernés par cette disposition⁽³⁴⁾.

L'article 1^{er}bis, § 1^{er}, en projet répond également à la pratique de certains entrepreneurs qui, sans insérer dans le contrat de vente une clause mentionnant une obligation pour la construction de l'habitation, mettaient néanmoins sous pression les candidats acheteurs, en leur refusant de vendre le terrain avant que le contrat d'entreprise ne soit conclu⁽³⁵⁾. Par conséquent, sont également sanctionnés de nullité les contrats d'entreprise relatifs à la construction d'une habitation, conclus avec le vendeur du terrain avant la passation de l'acte authentique concernant la parcelle de terrain. Rien n'empêche bien sûr un particulier de conclure un contrat d'entreprise avant la passation de l'acte authentique de vente (voire avant l'achat de son terrain), pour autant que l'entrepreneur ne soit pas le vendeur de la parcelle de terrain sur laquelle sera érigée l'habitation.

En revanche, le Sénat, lors de l'examen du projet, a supprimé une protection supplémentaire qui avait été accordée au consommateur par la Chambre. La proposition adoptée par celle-ci prévoyait en effet qu'un contrat d'entreprise relatif à la construction d'une maison ne pouvait être conclu avec le vendeur du terrain qu'au plus tôt un mois après la passation de l'acte notarié (et non dès après celle-ci, comme le permet le projet actuel). Le projet créait donc une sorte de « délai de réflexion »⁽³⁶⁾ au profit du consommateur, s'étendant depuis la signature du contrat d'entreprise jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois à dater de la signature de l'acte authentique.

La loi Breyne s'applique tant à la construction de maisons qu'à la construction d'immeubles à appartements multiples. Par l'utilisation du terme « maison », plutôt qu'« immeuble », le législateur restreint le champ d'application de l'article 1^{er}bis en projet : il ne porte pas sur la construction d'apparte-

(33) La question de l'application des autres dispositions de la loi Breyne à toutes les « conventions ayant pour objet un transfert de propriété » (article 1^{er} de la loi), demeure controversée ; ainsi, à propos de l'échange, *voy. les développements de D. PATART, « Questions d'actualité en matière de loi Breyne », R.G.E.N.*, 2001, pp. 297-299, nos 4-6.

(34) Ceci ressort expressément des travaux parlementaires, à l'occasion desquels les mots « acte de cession » ont été remplacés par « acte de vente » (*voy. Doc. parl.*, Chambre, 2001-2002, n° 1201/005, p. 3). *Voy. contra* A. VERBEKE et K. VANHOVE, *De Wet Breyne Sans Géne*, *op. cit.*, p. 94, n° 171.

(35) *Voy. la justification de l'amendement n° 2, Doc. parl.*, Chambre, 2001-2002, n° 1201/002, p. 3. L'article 1^{er}, § 1^{er}, du projet adopté par le Sénat fusionne les paragraphes 1^{er} et 2 du texte initialement adopté par la Chambre (*voy. la justification de l'amendement n° 8 déposé au Sénat, Doc. parl.*, 2002-2003, Sénat, n° 1279/5, p. 2).

(36) A. VERBEKE et K. VANHOVE, *De Wet Breyne Sans Géne*, *op. cit.*, p. 95, n° 172.

ments⁽³⁷⁾. En effet, l'achat d'un appartement sur plan ne se conçoit pas sans l'acquisition, « forcée », d'une partie du terrain sur lequel l'immeuble sera érigé⁽³⁸⁾. De même, l'emploi des termes « terrain » (§ 1^{er}) et « parcelle » (§ 2) suggère que les ventes couplées ne seraient pas interdites pour les contrats relatifs à la reconstruction ou l'agrandissement par le promoteur ou l'entrepreneur de maisons existantes dont la propriété est cédée par celui-ci⁽³⁹⁾.

Par contre, à nos yeux, le projet tel qu'adopté par le Sénat pourrait bien emporter des conséquences importantes pour la conclusion des contrats de ventes (de maisons) sur plan, lorsque les parties, à tort ou à raison⁽⁴⁰⁾, scindent l'opération en deux conventions distinctes, l'une portant sur la vente du terrain, l'autre sur la construction de l'habitation ! En effet, l'acheteur du terrain s'engage dans ce cas, par un contrat d'entreprise en bonne et due forme, à faire construire son habitation par le promoteur qui lui vend le terrain par un acte séparé ; ce dernier s'oblige de son côté à ériger une maison dont les plans auront déjà été soumis au consommateur. Bien que, pour l'heure, l'intention du législateur demeure confuse sur ce point⁽⁴¹⁾, l'article 1^{er}bis, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet nous paraît s'appliquer à cette situation. En revanche, lorsqu'il y a simultanément

ment, dans le même acte (authentique), cession du terrain (et des constructions déjà érigées), d'une part, et, d'autre part, engagement de fournir un immeuble, l'on devrait sortir du champ d'application de l'article 1^{er}bis en projet, puisque l'objet de l'acte authentique n'est plus la vente d'un terrain mais bien la vente d'une maison.

Enfin, pour éviter que les parties n'utilisent des constructions juridiques de nature à contourner la loi, l'article 1^{er}bis, alinéa 2, en projet, assimile à la conclusion d'un contrat d'entreprise de construction avec le vendeur, tout acte juridique par lequel l'acheteur s'engage à négocier ou à conclure pareil contrat. Le texte initialement adopté par la Chambre visait en outre « tout acte juridique préalable et donnant lieu à un tel engagement »⁽⁴²⁾. Selon les travaux préparatoires, ces mots visaient principalement les contrats d'étude et les contrats analogues, lesquels, bien que ne constituant pas des contrats d'entreprise de construction *sensu stricto*, sont souvent si contraignants et onéreux pour l'acheteur de la parcelle que ce dernier est quasiment tenu d'entreprendre la démarche suivante de la construction avec le vendeur⁽⁴³⁾. Un amendement a été déposé pour réintroduire cette précision⁽⁴⁴⁾.

10. Nullité de l'engagement à construire. — Le législateur adopte un système similaire à celui prévu à l'article 13, alinéas 2 et 3, de la loi Breynne : nullité partielle, relative et limitée dans le temps de l'engagement contraire à l'article 1^{er}bis, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet.

D'abord, la nullité ne toucherait que la clause du contrat de vente qui contient l'engagement de l'acheteur à construire son habitation par les soins du vendeur. Le législateur dérogerait ici au droit commun : il ne fait pas de doute que la clause visée par la nouvelle disposition constitue, aux yeux d'une des parties au moins, un élément déterminant de son consentement ; l'entrepreneur se refuse à vendre la parcelle de terrain s'il ne peut insérer dans la convention cette clause dont il pense qu'elle lui permettra d'obtenir la conclusion du contrat d'entreprise portant sur la construction de la future maison. Cependant, le projet de loi prend ici le parti de protéger la partie économiquement faible et de sanctionner le contractant qui entendrait se prévaloir de la clause nulle⁽⁴⁵⁾ :

« La nullité ne porte pas sur l'ensemble de l'acte d'acquisition du terrain, étant donné qu'il est probable que la plupart des acheteurs préféreraient non pas

(37) Les termes employés permettent aussi d'exclure du champ d'application de l'article 1^{er}bis les contrats relatifs à la construction d'implantations industrielles ou commerciales. L'insertion de la nouvelle disposition dans la loi Breynne permet implicitement d'arriver à la même conclusion.

(38) Voy. *Doc. parl.*, Chambre, 2001-2002, n° 1201/09, p. 24 et p. 41. Techniquement, étendre l'interdiction des « ventes couplées forcées » aux immeubles à appartements n'était pas impossible ; il en aurait cependant résulté que seules les entreprises de construction aux moyens financiers considérables auraient encore pu assurer l'érection de tels immeubles, sur des terrains leur appartenant (revendand ensuite séparément les appartements construits) : les autres ne peuvent effet faire autrement que de coupler la vente d'une parcelle du terrain à chaque copropriétaire, à l'obligation pour ceux-ci de construire l'immeuble en faisant appel à ses services.

(39) Alors que ces contrats sont visés par l'article 1^{er} de la loi Breynne depuis sa modification par la loi du 3 mai 1993.

(40) La légalité de cette pratique est admise par certains (entre autres D. PATART, *op. cit.*, pp. 299-303, n° 7-11 ; A. VERBEKE et K. VANHOVE, *De Wet Breynne Sans Génie*, *op. cit.*, pp. 43-47, n° 74-83) mais contestée par d'autres (entre autres L. DEHOUCQ, « De notariële praktijk in afwachting van een nieuwe Woningbouwwet », *Not. Fisc. M.*, 1994, n° 9, p. 2 ; L. WEYRIS, « In principe geen splitsing van de overeenkomst toegelatend door de wet Breynne », *T. not.*, 1997, pp. 43 et s.). Elle présente pour l'acquéreur l'avantage d'obtenir une réduction considérable des honoraires du notaire (voy. J. DAMBIEN, *Les honoraires*, Répertoire notarial, t. XI, livre VIII, Bruxelles, Larcier, 1995, p. 491, n° 800), mais l'inconvénient que le contrat d'entreprise, bien que soumis à la loi Breynne, pourra être conclu sous seing privé et ne profitera donc pas de la censure du notaire.

(41) Voy. par exemple l'intervention du député Bourgeois, *Doc. parl.*, Chambre, 2001-2002, n° 1201/009, p. 42 (selon lequel « (...) conformément à la première phrase de l'amendement (qui ne se retrouve pas dans le texte voté), les contrats relevant du champ d'application de l'article 1^{er} de la loi doivent être considérés comme une exception à la règle selon laquelle le contrat d'entreprise ne peut être conclu, au plus tôt, qu'après la passation de l'acte notarié ») et celle du député Giet, *Doc. parl.*, Chambre, 2001-2002, n° 1201/009, p. 5 et *Ann. parl.*, Chambre, sess. 2001-2002, séance du 20 juillet 2002, p. 30 (selon lequel le texte de la proposition de loi ne vise pas la vente sur plan par un promoteur (dans le cadre d'un permis d'urbanisme collectif)).

(42) *Doc. parl.*, Chambre, 2001-2002, n° 1201/017.

(43) *Doc. parl.*, Chambre, 2001-2002, n° 1201/09, p. 43 et p. 48.

(44) *Doc. parl.*, Chambre, 2003-2004, n° 638/002, p. 1.

(45) Voy. M. VON KUEGELIN, « Réflexions sur le régime des nullités et des inopposabilités », in *Les obligations contractuelles*, Bruxelles, édition du Jeune Barreau, 2000, p. 573, n° 7. Comp. également l'article 1^{er}bis, § 1^{er}, en projet de la loi Breynne avec l'article 33 de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques de commerce et sur l'information et la protection du consommateur.

renoncer à l'achat du terrain, mais uniquement à l'obligation de construction »⁽⁴⁶⁾.

Pour cette même raison, lorsque l'entreprise de construction, vendeuse du terrain, tente de lier l'acheteur en lui faisant signer le contrat d'entreprise préalablement au contrat de vente, l'article 1^{er}bis en projet sanctionne par la nullité le contrat d'entreprise dans son ensemble, si un contrat de vente de la parcelle est ensuite conclu entre les mêmes parties.

Ensuite, la nullité de l'article 1^{er}bis en projet est limitée dans le temps : l'acquéreur ne peut l'invoquer que dans le mois de la passation de l'acte authentique de vente (article 1^{er}bis, § 1^{er}, aliéna 3). La limitation dans le temps du droit de critique se justifie, comme pour l'article 13 de la loi Breynne⁽⁴⁷⁾, par la volonté d'éviter que l'infraction à l'article 1^{er}bis en projet, édictée dans le seul but de protéger l'acquéreur, puisse remettre en cause indéfiniment une situation juridique présentant toutes les apparences de la validité⁽⁴⁸⁾. L'exercice du droit de critique serait donc limité à un mois après la passation de l'acte authentique, ce qui a paru plus conforme au besoin de sécurité des professionnels de la construction⁽⁴⁹⁾.

Enfin, la nullité de l'article 1^{er}bis serait relative : elle n'est édictée par le législateur que pour protéger les intérêts privés de l'acheteur⁽⁵⁰⁾. Elle ne pourrait être invoquée que par ce dernier. S'agissant d'une nullité relative, la « confirmation » de l'acte serait donc toujours possible par le particulier, qui constaterait la présence de la clause dans le contrat de vente⁽⁵¹⁾ : même avant l'expiration du délai d'un mois, rien n'empêcherait en effet ce dernier de faire appel, pour la construction de la maison, au promoteur immobilier ou à l'entrepreneur qui lui a vendu la parcelle de terrain. En outre, si l'acheteur négligeait d'invoquer la nullité dans ce délai, encore ne serait-il pas nécessairement peiné et poings liés au vendeur du terrain pour la construction de la maison. Sous réserve de la bonne foi, l'appel à un tiers entrepreneur demeurerait possible. Et si l'acheteur, assigné par le vendeur du terrain, ne pourrait certes plus lui opposer la nullité pour contrariété à l'article 1^{er}bis de la loi Breynne, l'absence

⁽⁴⁶⁾ *Doc. parl.*, Chambre, 2001-2002, n° 1201/09, p. 39.

⁽⁴⁷⁾ L'article 13 de la loi Breynne permet l'invocation de la nullité par l'acheteur ou le maître de l'ouvrage jusqu'au jour de l'acte authentique ou, lorsqu'il s'agit d'un contrat d'entreprise, jusqu'à la réception provisoire des travaux.

⁽⁴⁸⁾ Voy. J.-M. CHANDELLE, *La loi Breynne (Loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction) — Après la réforme de 1993*, coll. Répertoire notarial, t. VII, livre VI, Bruxelles, Larcier, 1996, p. 165, n° 147.

⁽⁴⁹⁾ *Voy. Doc. parl.*, Chambre, 2001-2002, n° 1201/09, p. 40.

⁽⁵⁰⁾ Voy. H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, 3^e éd., Bruxelles, Bruylant, 1962, I,

n° 98.

⁽⁵¹⁾ Voy. H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, 3^e éd., Bruxelles, Bruylant, 1962, I, n° 98 ; P. VAN OMMESLAGHE, « Examen de jurisprudence — Les obligations », *R.C.J.B.*, 1986, p. 98.

d'un objet déterminable pourrait, le cas échéant, constituer le fondement d'une exception de nullité⁽⁵²⁾.

11. Mentions dans l'acte de vente. — L'article 1^{er}bis, § 2, en projet précise que l'acte authentique de vente d'une parcelle de terrain devra mentionner explicitement le texte du paragraphe 1^{er}. Dans le projet initialement adopté par la Chambre, cette obligation s'imposait tant pour le compromis de vente de la parcelle que pour l'acte authentique⁽⁵⁴⁾.

La question de la sanction du respect de cette obligation pourrait être posée. L'article 1^{er}bis du projet actuel n'en prévoit aucune et le législateur n'a pas complété l'article 13, alinéa 2, de la loi Breynne, qui sanctionne de nullité toute convention, visée par son article 1^{er}, ne mentionnant pas les différentes indications énoncées à l'article 7. Une solution consisterait à insérer cette mention obligatoire parmi celles figurant déjà à l'article 7, alinéa 2, de la loi Breynne. Cette correction est suggérée par le Conseil d'État, et reprise dans un récent amendement⁽⁵⁵⁾. Quoi qu'il en soit, ces nouvelles mentions que la loi impose-rait au notaire d'insérer dans son acte, participent à l'ensemble des informations légales qu'il est tenu de transmettre à ses clients. Le manquement par le notaire à ces obligations pourrait constituer certainement une source de responsabilité sur le plan civil⁽⁵⁶⁾.

12. Disposition transitoire. — Afin de permettre aux entrepreneurs et aux promoteurs immobiliers qui ont déjà acheté des parcelles de terrains de pouvoir écouler celles-ci tout en conservant leurs marges bénéficiaires initiales, le législateur les autoriserait à pratiquer le système de la « vente couplée forcée » pour ces terrains jusqu'au troisième mois qui suivra la publication de la loi au *Moni-*

⁽⁵²⁾ À ce sujet, voy. *supra* n° 5.

⁽⁵³⁾ Cette dernière observation ne concerne pas l'hypothèse d'un contrat d'entreprise en bonne et due forme conclu avant la signature du contrat de vente de la parcelle ; dans ce cas, le maître de l'ouvrage ne pourrait plus fonder son moyen de défense sur le caractère indéterminable de l'objet du contrat.

⁽⁵⁴⁾ Un amendement déposé à la Chambre vise à réintroduire cette mention obligatoire dans l'acte sous seing privé (*Doc. parl.*, Chambre, 2003-2004, n° 638/2, p. 2).

⁽⁵⁵⁾ *Voy. Doc. parl.*, Chambre, 2003-2004, n° 638/003, p. 3 et n° 638/004, pp. 1-2.

⁽⁵⁶⁾ Voy. entre autres J.-F. TAYMANS, « Le statut administratif de l'immeuble vendu : quelle responsabilité notariale ? », in B. DUBUISSON et P. JADOU, *La responsabilité liée à l'information et au conseil — Questions d'actualité*, coll. Travaux et recherches, n° 24, Bruxelles, éd. Publ. des Facultés universitaires Saint-Louis, 2000, p. 150. En outre, le devoir de conseil du notaire s'étend au-delà des simples mentions légales qu'il lui revient d'insérer dans l'acte de vente (telle la reproduction intégrale du texte de l'article 1^{er}bis, § 1^{er}, du projet). Ces dernières obligations sont purement objectives et échappent au devoir de conseil. Or, comme le souligne F. HAUMONT (*Urbanisme — Région Wallonne*, coll. Répertoire notarial, Bruxelles, Larcier, t. XIV, livre I, p. 1017, n° 1562), il paraît bien évident que, dans la majorité des cas, l'information que la loi impose au notaire est insuffisante pour éclairer les parties : « (...) le notaire ne peut s'en tenir à ce rôle purement formel et administratif » (O. JAMAR, « De la qualification de terrain à bâtir dans un acte notarié », in *Liber Amicorum Edmond Bautiau et Jacques Dambon*, Louvain-la-Neuve, Academia, 1987, p. 176).

teur belge, sauf en ce qui concerne les parcelles de terrain dont l'acte authentique d'acquisition par le vendeur a été enregistré au plus tard le 1^{er} avril 2003. Pour ceux-ci, le système de la vente couplée serait possible jusqu'au 1^{er} avril 2005⁽⁵⁷⁾.

13. Conclusion. – Sous réserve de l'influence du projet de loi commenté sur l'évolution du prix des terrains à bâtir⁽⁵⁸⁾, son adoption ferait assurément avancer d'un pas la protection du consommateur dans les opérations de construction immobilière.

Le texte commenté n'empêche pas l'achat par un consommateur, à un entrepreneur général ou un promoteur, d'une maison sur plan⁽⁵⁹⁾, ou en voie de construction, ou encore la construction d'une habitation sur un terrain dont il est déjà propriétaire, et ce même s'il choisit pour ce faire l'entrepreneur qui lui a vendu la parcelle. Le seul objectif du projet est que le consommateur ne soit plus contraint d'opter pour cette dernière formule : nul ne peut plus voir atteint son droit de choisir librement l'entrepreneur qui construira sa maison, lorsqu'il n'acquiert qu'une parcelle de terrain ; tel est l'unique objet de l'article 1^{er} bis en projet⁽⁶⁰⁾.

En marge de cette modification ponctuelle, il nous paraît que la loi Breyné mériterait, dans son ensemble, une réflexion profonde, nourrie par la trentaine d'années de son application par les cours et tribunaux, de l'abondante critique de la doctrine, de son utilisation quotidienne par les notaires et de ses observations pratiques par les professionnels du secteur et les associations représentatives des consommateurs.

La sécurité des rapports juridiques nés de la construction d'une habitation à destination d'un particulier passe ainsi par la révision du système de la garantie d'achèvement, qui, dans sa forme actuelle, n'est pleinement satisfaisante pour aucune des parties concernées⁽⁶¹⁾. Le débat concernant la présence

obligatoire d'un architecte-conseil aux côtés de l'acheteur dans les opérations de promotion pourrait également être relancé⁽⁶²⁾. La réglementation de la profession de promoteur immobilier (ou dans un premier temps, des conditions d'accès à celle-ci) pourrait aussi s'envisager ; les professionnels en verraient leur crédibilité accrue, le secteur de la promotion pouvant ainsi se voir écarté de ses « aventuriers qui sévissent encore sur ce marché »⁽⁶³⁾.

Les petits ruisseaux ne font-ils pas les grandes rivières ?

⁽⁵⁷⁾ Un amendement déposé à la Chambre vise à supprimer cette dernière réserve (voy. *Doc. parl.*, Chambre, 2003-2004, n° 638/2, pp. 3-4).

⁽⁵⁸⁾ Voy. les réserves exprimées par certaines organisations professionnelles (entre autres *Doc. parl.*, Chambre, 2001-2002, n° 1201/009, p. 34) et les réponses qui ont été apportées à celles-ci lors de la discussion du projet en séance plénière (*Ann. Parl.*, Chambre, sess. 2001-2002, séance du 20 juillet 2002, p. 26 et p. 31).

⁽⁵⁹⁾ Sous réserve de l'hypothèse d'une séparation des opérations de vente du terrain et de construction de l'habitation (voy. *supra* n° 10).

⁽⁶⁰⁾ Voy. *Ann. Parl.*, Chambre, sess. 2001-2002, séance du 20 juillet 2002, p. 27 et p. 30.

⁽⁶¹⁾ Voy. par exemple la proposition de loi modifiant la législation réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (*Doc. parl.*, Chambre, 2000-2001, n° 1425/001), déposée par feu M. Aimé DESIMPEL, qui visait précisément à apporter une solution au problème de la distinction qui est actuellement opérée entre les entreprises de construction, selon qu'elles sont ou non agréées. Au contraire du projet de loi concernant les « ventes couplées », cette proposition n'a pas été suivie de longs débats ; elle n'a pas été relevée de caducité par la nouvelle Chambre.

⁽⁶²⁾ L'insertion de cette obligation de la proposition de loi relative à l'interdiction de la vente couplée fut envisagée lors des travaux à la Chambre ; faute de consensus, le texte proposé ne fut finalement pas adopté (voy. *Doc. parl.*, Chambre, 2001-2002, n° 1201/09, pp. 50-52 ; voy. également la norme déontologique de l'Ordre national des architectes « relative à l'intervention complémentaire d'architectes, dans l'éventualité de contrariété d'intérêts », notamment commentée par M. VANWIJCK-ALEXANDRE, « La conception de l'ouvrage », *Act. dr.*, 1991, pp. 928-929 ; Y. HANNE-QUART, « Deux règles déontologiques et importantes concernant l'exercice de la profession d'architecte », *J.T.*, 1992, pp. 649 et s. ; P. HENRY et F. POTTIER, « La réforme de la loi Breyné : à la recherche de l'arche perdue », in *Liber Amicorum Aimé De Caluwé*, Bruxelles, Bruylant, 1995, pp. 275-277 ; A. VERBEKE et K. VANHOVE, *De Wet Breyné Sans Gêne*, *op. cit.*, pp. 78-82, n°s 138-147).

⁽⁶³⁾ Nous empruntons cette expression à maîtres Patrick HENRY et Frédéric POTTIER (*op. cit.*, p. 279).