

# Le droit de repentir dans la vente immobilière – Leçons du droit comparé

**Benoît KOHL**

Professeur à l'Université de Liège

Professeur invité à l'Université de Paris 2

Avocat au Barreau de Bruxelles

## Introduction

**1. La vente immobilière, aujourd'hui et demain. Intérêt du droit comparé.** Dans la détermination de ce que sera, ou ce que devrait être, la vente de demain, le droit comparé présente toute son importance.

En effet, malgré l'adoption d'instruments et traités internationaux toujours plus nombreux visant à atteindre une certaine harmonisation des différents droits nationaux, la discipline juridique n'en demeure pas moins, à l'heure actuelle, principalement nationale, spécialement s'agissant du processus de formation du contrat de vente immobilière. L'importance du droit comparé ne doit toutefois pas être sous-estimée tant les solutions et règles adoptées à travers le monde influencent et inspirent les différents ordres juridiques qui le composent.

Ainsi, rares sont désormais les législations adoptées par le Parlement sans que ne soit examinée au préalable la situation en droit étranger<sup>1</sup>. L'influence historique du droit français et, plus récemment, du droit néerlandais, est d'ailleurs bien connue en droit belge. Le droit comparé est par conséquent une source d'inspiration et un outil précieux, pour ne pas dire incontournable, lorsqu'il s'agit de s'interroger sur l'opportunité et le contenu d'une règle nouvelle. De plus, lorsqu'il est confronté à une situation inédite ou particulièrement complexe, le juge national s'inspire lui aussi fréquemment des solutions adoptées à l'étranger, en particulier lorsque la législation étrangère

---

<sup>1</sup> Voy. K. ZWEIGERT et H. KOTZ, *Comparative law*, Oxford, Oxford University Press, 1998, p. 16 ; J. SMITS, « Comparative law and its influence on national legal system », in M. REIMANN et R. ZIMMERMANN, *The Oxford Handbook of Comparative Law*, Oxford, Oxford University Press, 2006, p. 515 ; M. SIEMS, *Comparative law*, Cambridge, Cambridge University Press, 2014, p. 3.

contient des dispositions similaires<sup>2</sup>. Le droit comparé sert enfin naturellement de base et revêt une importance particulière lorsqu'il s'agit d'élaborer une règle qui soit commune à différents ordres juridiques<sup>3</sup>. Plus qu'un simple exercice intellectuel, le droit comparé est donc un élément essentiel du développement de tout ordre juridique.

Dans la présente contribution, nous proposons d'examiner, de manière plus particulière, sous le prisme du droit comparé, le mécanisme du droit de repentir en droit de la vente immobilière. Après une présentation du traitement réservé à cette question en droit comparé, nous examinerons les leçons qui peuvent être tirées de ce tour d'horizon, afin d'apprécier la pertinence d'une évolution éventuelle du droit belge sur ce point.

**2. Le droit de repentir, instrument de protection du consommateur. Terminologie et position de la question.** À côté de la réglementation du contenu des contrats de consommation, le délai de réflexion ou le droit de repentir figurent en bonne place parmi les principaux mécanismes de protection que l'on retrouve dans les différentes législations consuméristes depuis les années septante.

En dépit de nombreuses variations terminologiques dans les différentes législations, on distingue deux mécanismes utilisés par le législateur lorsque celui-ci souhaite accorder à une partie contractante la faculté de se rétracter : le droit de repentir, d'une part, et le délai de réflexion, d'autre part<sup>4</sup>.

Le *droit de repentir* se définit comme la faculté qui est laissée à un cocontractant de se rétracter après la rencontre des consentements<sup>5</sup>. L'exercice de cette faculté est toujours limité dans un certain délai et peut se réaliser sans aucune justification particulière. Ce mécanisme a donc pour objectif de lutter contre la faiblesse du consommateur : si le bien ne répond pas à ses attentes, il peut revenir sur son consentement et donc se délier du contrat sans aucune indemnité. En règle générale, la loi impose au consommateur de notifier sa renonciation par une lettre recommandée par la voie postale. Dans d'autres hypothèses, le législateur instaure un *délai de réflexion*. Ce mécanisme se définit comme étant la période laissée par la loi à une partie contractante afin que celle-ci puisse donner son consentement plein et entier<sup>6</sup>.

L'intérêt de la distinction entre le droit de repentir et le délai de réflexion réside essentiellement dans le caractère précontractuel, ou non, du mécanisme de

---

<sup>2</sup> J. SMITS, « Comparative law and its influence on national legal system », *op. cit.*, pp. 518 et s. ; W. DEVROE, *Rechtsvergelijking*, Louvain, Acco, 2010 ; M. SIEMS, *Comparative law*, *op. cit.*, p. 4.

<sup>3</sup> K. ZWEIGERT et H. KOTZ, *Comparative law*, *op. cit.*, pp. 24 et s.

<sup>4</sup> Sur cette distinction, voy. tout particulièrement : L. VANDENHOUTEN, « Délai de réflexion, droit de repentir », in *Le processus de formation du contrat – Contributions comparatives et interdisciplinaires à l'harmonisation du droit européen* (M. FONTAINE dir.), Bruxelles/Paris, Bruylant/LGDJ, 2002, pp. 554-607.

<sup>5</sup> M. BERLINGIN, « La formation dynamique du contrat de vente », in *Manuel de la vente*, Waterloo, Kluwer, 2010, pp. 36 et s., spéc. p. 94 ; L. VANDENHOUTEN, « Délai de réflexion, droit de repentir », *op. cit.*, p. 558.

<sup>6</sup> *Ibid.*

protection. Aucune discussion n'existe à propos du droit de repentir ; il est en effet unanimement admis que le contrat est valablement formé et que le consommateur peut y mettre fin, dans un certain délai, au travers de sa faculté de rétractation. En revanche, la question de savoir si le délai de réflexion suspend, ou non, l'existence même du contrat, est controversée. Alors que certains auteurs soutiennent que le délai de réflexion se situe en amont de la formation du contrat<sup>7</sup>, d'autres sont d'avis que ce délai n'empêche pas la formation du contrat<sup>8</sup>.

À côté de la discussion relative à la nature précontractuelle ou non du droit de réflexion, une controverse existe à propos de la qualification juridique du droit de repentir. Certains auteurs ont tenté de rattacher le droit de repentir aux figures traditionnelles du droit des contrats. Ainsi, certains considèrent qu'il s'agit d'un contrat conclu sous une condition suspensive ou résolutoire. D'autres préfèrent y voir une promesse unilatérale de conclure le contrat<sup>9</sup>. De manière plus convaincante, plusieurs auteurs soutiennent qu'il s'agit d'un mécanisme *sui generis* qui permet de mettre fin, de manière unilatérale, à un contrat, et ce par dérogation au principe de la convention-loi (art. 1134, al. 1<sup>er</sup>, C. civ.)<sup>10</sup>.

L'intérêt de la distinction doit cependant être relativisé. En effet, outre le fait que les deux mécanismes répondent au même objectif (la protection de la partie réputée « faible »), ils visent tous deux à relativiser un consentement déjà exprimé. Dans l'un et l'autre cas, il est exigé que le consentement soit maintenu et/ou réitéré. Par ailleurs, les deux mécanismes connaissent un régime fort similaire. Ainsi, tous deux empêchent que le contrat puisse être exécuté. En outre, dans chaque cas, le consommateur doit faire connaître sa volonté de renonciation dans une période limitée dans le temps. Par ailleurs, les deux mécanismes se distinguent par leur absence de réciprocité – seul le consommateur peut en bénéficier – et ne nécessitent pas, pour pouvoir être mis en œuvre, une justification particulière. Enfin, le législateur joint le plus souvent aux deux mécanismes de protection, une obligation d'information à charge du vendeur, quant à l'existence de la faculté de renonciation.

<sup>7</sup> P. VAN OMMESLAGHE, « Le consumérisme et le droit des obligations conventionnelles : révolution, évolution et statu quo ? », in *Mélanges en hommage à Jacques Heenen*, Bruxelles, Bruylant, 1994, pp. 526 et s.

<sup>8</sup> M. BERLINGIN, « La formation dynamique du contrat de vente », *op. cit.*, p. 95, n° 159 ; M. FONTAINE, « La protection de la partie faible dans les rapports contractuels », in *La protection de la partie faible dans les rapports contractuels. Comparaisons franco-belges*, Paris, LGDJ, 1996, p. 628, n° 20. C'est également la position défendue par E. Terryn qui analyse, dans sa thèse de doctorat, le mécanisme du droit de repentir comme un droit potestatif de mettre fin, dans un délai déterminé, à un contrat déjà formé (E. TERRYIN, *Bedenktijden in het consumentenrecht*, Anvers, Oxford, Intersentia, 2008, p. 242).

<sup>9</sup> H. DE PAGE (revu par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS), *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, vol. 1, Bruxelles, Bruylant, 1997, p. 424, n° 353.

<sup>10</sup> Encore que ces auteurs ne s'accordent pas toujours sur le fait qu'il s'agit d'un contrat déjà formé ou en cours de formation (C. DELFORGE, « L'unilatéralisme et la fin du contrat. Droit de rétractation, résiliation et résolutions unilatérales : quand le pouvoir d'un seul anéantit ce que la volonté commun a décidé », in *La fin du contrat* (P. WÉRY coord.), CUP, vol. 51, Liège, Éd. Formation permanente CUP, 2001, p. 97, n° 41 ; P. VAN OMMESLAGHE, « Le consumérisme et le droit des obligations conventionnelles : révolution, évolution et statu quo ? », *op. cit.*, p. 526).

**3. Justifications de l'établissement d'un droit de repentir.** Deux motifs sont généralement avancés pour justifier l'établissement d'un tel droit de repentir : la protection de l'acheteur contre des techniques de vente agressives (ou le comportement « irrationnel » du consommateur<sup>11</sup>) et le désir d'offrir à celui-ci la possibilité de recueillir des informations complémentaires avant de se trouver définitivement engagé<sup>12</sup>.

D'une manière ou d'une autre, le mécanisme du droit de repentir permet au consommateur de « revenir sur son engagement » et déroge dès lors notablement au principe de base du droit des contrats consacré par l'adage *pacta sunt servanda* (ou en Angleterre, par le principe *sanctity of the contract*<sup>13</sup>). La création d'un droit de rétractation s'appuie sur le constat selon lequel « (...) le principe de la force obligatoire des contrats ne conserve un sens que si les consentements donnés par les parties sont libres, éclairés et réfléchis, et s'ils sont l'expression de leur volonté véritable »<sup>14</sup> ; dans les domaines touchés par le droit de rétractation, le législateur part du principe que les parties au contrat ne sont plus sur un pied d'égalité, de sorte que l'exigence d'un parfait consentement ne peut être garantie.

**4. Principales applications.** De nombreuses législations particulières, le plus souvent à finalité consumériste, instaurent un mécanisme de rétractation en faveur de la partie contractante réputée « faible ». Ces législations s'appliquent tantôt à un type de contrat en particulier, tantôt à l'ensemble des contrats.

En particulier, les articles VI.47 et VI.67 du Code de droit économique prévoient au bénéfice du consommateur un droit de rétractation de quatorze jours, et ce respectivement pour les contrats conclus à distance et pour les contrats conclus hors établissement.

Il suffit ici de préciser que ce délai de quatorze jours prend naissance, en règle, à compter du jour où le consommateur prend physiquement possession du bien. Lorsque le consommateur exerce son droit de rétractation, les paiements reçus par l'entreprise (par exemple l'acompte versé lors de la conclusion du contrat), ainsi que

---

<sup>11</sup> Voy. en ce sens, en France, la motivation dans les travaux préparatoires de l'article L. 271-1 C.C.H. : l'introduction du droit de rétractation y est notamment motivée « parce qu'un certain nombre d'engagements de ce type, qui sont excessivement importants, sont quelque fois pris un peu rapidement » (M. BREILLE, *J.O.* (Sénat), séance du 10 mai 2000, p. 1533, cité par H. PÉRINET-MARQUET, « Les difficultés de délimitation du champ d'application des droits de rétractation et de réflexion offerts à l'acquéreur immobilier », *J.CP.(N.)*, 2002, pp. 1390 et s.).

<sup>12</sup> Voy. A.A. VAN VELTEN, « Gerezen problemen bij toepassing van de nieuwe artt. 7 :2 en 7 :766 BW inzake de bedenktijd », *B.R.*, 2004, pp. 310 et s., spéc. p. 311 ; L. VOET et A.L.M. KEIRSE, « Koop van onroerend goed in België, Nederland en Frankrijk. Nood aan professionele begeleiding », *T. Not.*, 2012, pp. 24 et s., spéc. pp. 30-31.

<sup>13</sup> Pour une analyse comparée de ce concept, voy. entre autres D. MASKOW, « Hardship and Performance », *Am. J. Comp. L.*, 1992, pp. 657 et s. L'adage *pacta sunt servanda* est attribué par le *Digeste* aux canonistes (voy. P. MAHILLON, « Adages latins postérieurs au droit romain », *J.T.*, 1981, p. 69).

<sup>14</sup> S. VIGNERON-MAGGIO-APRILE, *L'information des consommateurs en droit européen et en droit suisse de la consommation*, coll. Études de droit de la consommation, vol. 11, Bruxelles et Genève, Bruylant et Schulthess, 2006, p. 180.

les éventuels frais de livraison, doivent lui être remboursés par celle-ci dans un délai de quatorze jours suivant la communication par le consommateur de sa décision de se rétracter du contrat<sup>15</sup>.

D'autres législations prévoient également un tel droit de rétractation ou de réflexion, dans certains contrats particuliers qui présentent un lien étroit avec la vente mobilière ou immobilière<sup>16</sup>. Tel est le cas, par exemple, de la loi du 20 août 2011 relative à la protection du consommateur en matière de contrats d'utilisation de biens à temps partagé, de produits de vacances à long terme, de revente et d'échange (ou *timesharing*)<sup>17</sup>, de l'article VII.83 du Code de droit économique, qui établit un droit de rétraction de quatorze jours en matière de *crédit à la consommation*<sup>18</sup> ou encore de l'article 7 de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la *vente d'habitations à construire ou en voie de construction*<sup>19</sup>, sur lequel nous reviendrons par après<sup>20</sup>.

<sup>15</sup> Voy. l'article VI.50 et VI.70 du Code de droit économique. Le consommateur doit toutefois supporter les « coûts directs » engendrés par le renvoi des biens, sauf si l'entreprise accepte de les prendre à sa charge ou si elle a omis d'informer le consommateur qu'il doit les prendre en charge (voy. art. VI.51 et VI.71).

<sup>16</sup> Des mécanismes de réflexion ou de rétractation sont également organisés par des législations consuméristes qui ne concernent pas directement le contrat de vente. L'on peut citer, par exemple, l'article 7 de la loi du 9 mars 1993 tendant à réglementer et à contrôler les activités des entreprises de courtage matrimonial (*M.B.*, 24 avril 1993) : selon cette disposition, le contrat de courtage matrimonial n'est parfait qu'après un délai de réflexion de sept jours ouvrables à dater du lendemain de sa conclusion ; pendant ce délai de réflexion le client a le droit de notifier à l'entreprise de courtage matrimonial qu'il renonce au contrat selon les modalités déterminée par cette législation. De même, l'article 2, 11°, de l'arrêté royal du 12 janvier 2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers prévoit un délai de réflexion de sept jours ouvrables, quel que soit le lieu où le contrat entre le consommateur et l'agent immobilier a été conclu (voy. à ce sujet R. TIMMERMANS, « Bemiddelingsovereenkomsten vastgoedmakelaars. Algemene contractvoorwaarden wettelijk gereguleerd », *NjW*, 2007, p. 59 ; B. KOHL et R. SALZBURGER, « Chronique de jurisprudence – Les contrats – Agents immobiliers », *Chron.not.* (Y.-H. LELEU coord.), vol. 45, coll. Faculté de droit de l'Université de Liège, Bruxelles, Larcier, 2007, p. 144).

<sup>17</sup> *M.B.*, 16 septembre 2011. L'article 13 de cette loi prévoit que pour tout contrat entrant dans son champ d'application, le consommateur dispose d'un droit de rétractation de quatorze jours à compter du jour la conclusion du contrat (ou de tout contrat préliminaire contraignant) ou à compter du jour où le consommateur reçoit ledit contrat, lorsque ce jour est postérieur au jour de la conclusion du contrat. Selon l'article 15, « l'exercice de son droit de rétractation par le consommateur met fin à l'obligation des parties d'exécuter le contrat ».

<sup>18</sup> Les dispositions du Code de droit économique relatives au crédit à la consommation s'appliquent notamment au contrat de vente à tempérament, défini par l'article I.9, 46°, comme étant « tout contrat de crédit, quelle que soit sa qualification ou sa forme, qui doit normalement emporter l'acquisition de biens ou prestation de services, vendus par le prêteur ou l'intermédiaire de crédit, (...), et dont le prix s'acquitte par versements périodiques ».

<sup>19</sup> L. 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (*M.B.*, 11 juillet 1971).

<sup>20</sup> Voy. *infra*, n° 10.

## Section 1

# Le droit de repentir dans la vente immobilière : situation en droit comparé<sup>21</sup>

**5. Préambule. Brève présentation de la méthodologie de droit comparé : le principe de fonctionnalité.** L'adoption du principe de fonctionnalité s'impose à notre examen du droit comparé<sup>22</sup>.

Alors que l'approche dogmatique ou structuraliste suppose une recherche dans la structure des institutions et concepts juridiques, appréhendés d'un point de vue « morphologique », l'approche fonctionnelle du droit comparé adopte comme point de départ des circonstances factuelles déterminées, dégagées de notions juridiques préétablies et examine la manière selon laquelle ces problèmes spécifiques sont appréhendés dans divers pays ou milieux de civilisation<sup>23</sup>. En effet, deux droits peuvent être très proches l'un de l'autre, non pas en ce qui concerne les modes de raisonnement, voire les étapes ou les phases par lesquelles ils procèdent, mais par le résultat global finalement obtenu. En d'autres termes, le comparatiste « (...) ne doit pas se contenter d'examiner les règles de droit au sens étroit, mais (...) doit également explorer l'ensemble du contexte social, économique et politique, qui seul donne leur relief aux règles de droit »<sup>24</sup>.

Cette méthode se recommande d'autant plus en l'espèce que les sources de production du droit divergent selon les systèmes envisagés et l'on perçoit difficilement, *a priori*, un parallélisme institutionnel, même au sein d'ordres juridiques faisant partie de la même « famille » de droits. En particulier, dans certains systèmes juridiques – spécialement dans ceux dans lesquels on peut constater un degré plus important

<sup>21</sup> Voy. à ce sujet notre exposé de droit comparé in B. KOHL, *Droit de la construction et de la promotion immobilière en Europe*, Bruxelles et Paris, Bruylant et LGDJ, 2008, spéc. n<sup>os</sup> 165-169, que les lignes qui suivent reproduisent en l'actualisant.

<sup>22</sup> Sur la méthode fonctionnelle en droit comparé, voy. entre autres M. ANCEL, « Le problème de la comparabilité et la méthode fonctionnelle en droit comparé », *Festschrift für Imre Zajtay*, Tübingen, Mohr Siebeck, 1982, pp. 5 et s. ; L.J. CONSTANTINESCO, *Traité de droit comparé*, t. II, *La méthode comparative*, Paris, LGDJ, 1974, spéc. pp. 83 et s. ; K. ZWEIGERT, « Des solutions identiques par des voies différentes (Quelques observations en matière de droit comparé) », *R.I.D.C.*, 1966, pp. 5 et s. ; A. MANSOURI, « Approche méthodologique et fonctionnelle du droit comparé », *Rev. dr. int. et comp.*, 2006, pp. 173 et s. ; R. MICHAELS, « The Functional Method of Comparative Law », in *The Oxford Handbook of Comparative Law* (M. REIMANN et R. ZIMMERMANN éd.), Oxford, Oxford University Press, 2006, pp. 339 et s. ; K. ZWEIGERT et H. KÖTZ, *Introduction to Comparative Law*, 3<sup>e</sup> éd., Oxford, Clarendon Press, 1998, pp. 32 et s. ; J. HUSA, « Metamorphosis of Functionalism – or Back to Basics ? », *M.J.*, 2011, pp. 548 et s. ; J. SMITS, « Taking Functionalism Seriously : On the Bright Future of a Contested Method », *M.J.*, 2011, pp. 554 et s.

<sup>23</sup> R. DAVID, « Droit comparé et systèmes socio-politiques. Rapports écrit et oral à la Semaine internationale de droit comparé », in *Livre du centenaire de la société de législation comparée*, t. II, *Évolution internationale et problèmes actuels du droit comparé*, Paris, LGDJ, 1971, spéc. p. 152.

<sup>24</sup> K. ZWEIGERT, « Des solutions identiques par des voies différentes », *R.I.D.C.*, 1966, pp. 5 et s., spéc. p. 15.

d'autorégulation du secteur immobilier – s'est développée une pratique importante du recours aux contrats modèles, en matière immobilière<sup>25</sup>. Cette pratique ne peut être ignorée dans l'examen du droit comparé, puisque qu'elle régit, *de facto* et au-delà des seules dispositions de nature normative, les comportements sociaux des intervenants à l'opération d'achat et de vente d'immeuble.

**6. Le droit néerlandais.** Le 1<sup>er</sup> septembre 2003 est entrée en vigueur aux Pays-Bas la proposition de loi 23.095 « inzake de koop van onroerende zaken alsmede de aanneming van werk (titel 7.12 BW) », dont l'un des objectifs vise à accroître la protection du consommateur, acquéreur d'une habitation existante ou à construire<sup>26</sup>.

Cette proposition de loi a fait couler beaucoup d'encre aux Pays-Bas<sup>27</sup>, principalement sur la question du choix entre, d'une part, l'assistance d'un notaire lors de la conclusion du contrat (proposition soutenue par le Parlement et par une doctrine majoritaire) et, d'autre part, la création d'un délai de réflexion en faveur de l'acquéreur (proposition soutenue par le gouvernement), une fois le contrat conclu.

La principale objection à la première thèse se trouvait dans l'extension à la phase de conclusion du contrat, du monopole légal des notaires, alors limité à la passation de « l'acte de transfert » (en vertu duquel la délivrance et donc, selon le droit néerlandais<sup>28</sup>, la propriété, est transférée à l'acquéreur). En effet, avant 2003, la forme du contrat de vente d'immeuble était libre, même si, en pratique, un écrit était générale-

<sup>25</sup> Voy. en particulier la pratique des contrats modèles développée aux Pays-Bas (*infra*, n° 6) et en Angleterre (*infra*, n° 8).

<sup>26</sup> Il est intéressant d'observer que tant le législateur néerlandais que la doctrine ont mentionné comme exemple la loi belge du 9 juillet 1971 (loi « Breyne »), soit pour s'en inspirer, soit pour s'en départir. Voy. en particulier A.A. VAN VELTEN, *Koop van onroerende zaken*, 2<sup>e</sup> éd., coll. Monografieën Nieuw BW, n° B65c, Deventer, Kluwer, 2002, pp. 67-68, n° 35 ; H.O. THUNNISSEN, « Het wetsontwerp titel 7.12 B.W. inzake de aanneming van werk », *B.R.*, 1994, pp. 368 et s., spéc. p. 374, lequel cite des extraits des travaux préparatoires de la proposition de loi.

<sup>27</sup> Sur cette nouvelle législation, dans ses aspects de protection des consommateurs, voy. entre autres A.A. VAN VELTEN, « Verkoop van nieuwbouw aan particulieren », in *Bouwrecht in kort bestek* (M.A.M.C. VAN DEN BERG e.a. réd.), 5<sup>e</sup> éd., Deventer, Kluwer, 2004, pp. 239 et s. ; A.A. VAN VELTEN, *Koop van onroerende zaken*, coll. Monografieën BW, n° B65c, Deventer, Kluwer, 2005, spéc. pp. 29 et s. ; W.G. HUIGEN, « Aanvulling Boek 7 nieuw BW met koop en huurkoop van onroerende zaken en aanneming van werk. Verslag van de derde kwartaalvergadering van de Vereniging voor Bouwrecht, gehouden op 25 september 2002 te Amersfoort. De nieuwe regeling inzake de koop van onroerende zaken », *B.R.*, 2002, pp. 1003 et s. ; M.M. VAN ROSSUM, « Wet koop onroerende zaken en aanneming van werk : enige notities met betrekking tot de consumentenbescherming », *T.v.C.*, 2003, pp. 264 et s. ; M.B.M. LOOS, « Consumentenbescherming bij de koop van onroerende zaken en aanneming van werk : een nog altijd onevenwichtig en onvoldoende doordacht wetsvoorstel », *N.T.B.R.*, 2002, pp. 356 et s. ; C.J.F.M. HENSEN, « Koop van onroerende zaken. De voorgestelde regeling in vergelijkend perspectief », *N.J.B.*, 1992, pp. 1484 et s. ; W.G. HUIGEN, « Recente ontwikkelingen rond de totstandkoming van de koop van een woning (art. 7 :2 BW) », *B.R.*, 2006, pp. 1055 et s. ; J. НИЖМА, *Mr. C. Asser's Handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht. Bijzondere overeenkomsten*, Deel I, *Koop en ruil*, 6<sup>e</sup> éd., Deventer, Kluwer, 2001, spéc. pp. 126-146.

<sup>28</sup> Art. 3 :84, al. 1, *N.B.W.*, combiné, en ce qui concerne les biens immeubles, à l'article 3 :89, al. 1, *N.B.W.*, lequel précise que : « De voor de overdracht van onroerende zaken vereiste levering geschiedt door een daartoe betemde, tussen partijen opgemaakte notariële akte, gevolgd door de inschrijving daarvan in de daartoe bestemde openbare registers ».

ment rédigé, notamment à l'intervention d'agents immobiliers<sup>29</sup>. Exiger l'intervention du notaire à ce stade aurait signifié l'arrêt de mort de la profession d'agent immobilier et aurait pu contribuer à une hausse des coûts relatifs à l'achat d'une habitation<sup>30</sup>. Fut donc finalement retenue (art. 7 :2 du *Nieuw Burgerlijk Wetboek*) l'exigence de recourir à la forme écrite (uniquement lors de la conclusion d'un contrat de vente portant sur un immeuble d'habitation, mais quelle que soit la qualité de vendeur), couplée à l'octroi à l'acquéreur d'un délai de réflexion<sup>31 32</sup>.

Le délai de repentir est fixé à trois jours, prenant cours le jour qui suit<sup>33</sup> celui au cours duquel le consommateur aura été mis en possession d'un exemplaire ou d'une copie du contrat de vente<sup>34</sup>. Le vendeur fera généralement en sorte, le jour même ou le lendemain de la signature du contrat, que l'acheteur en reçoive une copie ; le délai de réflexion pourrait toutefois se trouver allongé en pratique, si le vendeur tarde à

<sup>29</sup> Ce premier contrat n'emporte pas en soi le transfert de propriété : il impose toutefois aux parties de coopérer pour parvenir à la conclusion du contrat « de transfert » (acte notarié) à un stade ultérieur ; si le vendeur se refuse ensuite à signer ce dernier acte, l'acheteur peut remplacer sa signature par une décision judiciaire (art. 3 :297 *N.B.W.*), laquelle peut être utilisée elle-même comme « acte de transfert » (art. 3 :300 *N.B.W.*). De manière générale, les parties utilisent pour ce premier contrat les modèles publiés par l'association professionnelle du Notariat ou par l'une des associations représentatives des agents immobiliers (voy. P. KLIK, *Koop en consumentenkoop*. 7<sup>e</sup> éd., Deventer, Kluwer, 2004, p. 127).

<sup>30</sup> Pour un résumé des avantages et inconvénients des deux options, voy. M.B.M. Loos, *op. cit.*, pp. 356 et s., spéc. pp. 357-359.

<sup>31</sup> Un même délai de repentir est octroyé au consommateur qui s'engage avec un promoteur ou un entrepreneur dans les liens d'un contrat de construction pour l'érection de son habitation ; l'article 7 :766 du *Nieuw Burgerlijk Wetboek* est la reproduction, presque au mot près, de l'article 7 :2 précité. Le maître de l'ouvrage dispose donc aussi de trois jours pour se retirer de l'opération, à dater de celui au cours duquel une copie du contrat lui aura été remise. Il n'est pas inutile de préciser ici que l'article 7 :766, alinéa 3, du *Nieuw Burgerlijk Wetboek*, exclut du bénéfice de cette protection le consommateur qui fait construire une habitation sur un terrain lui appartenant, alors que le contrat de construction n'est pas « en lien avec » la vente du terrain, c'est-à-dire lorsque le terrain ne lui a pas été procuré, directement ou indirectement, par le promoteur ou le constructeur.

<sup>32</sup> Plus récemment, un groupe d'experts, mandaté par le gouvernement, a suggéré que l'intervention du notaire devienne obligatoire dès lors conclusion de la vente. Bien que cette proposition n'ait pas été suivie, d'aucuns continuent toujours aux Pays-Bas à défendre l'idée de la nécessité de recourir au contrat notarié, comme condition de validité de la vente immobilière (voy. A.A. VAN VELTEN, *Koop van onroerende zaken*, Deventer, Kluwer, 2013, p. 48).

<sup>33</sup> Voy. les travaux préparatoires (*Memorie van Toelichting*, Tweede Kamer, 23.095, n° 3, p. 6), qui renvoient, pour la détermination du point de départ du délai, à l'adage « *dies a quo non computatur* ».

<sup>34</sup> Selon les travaux préparatoires, ce délai de réflexion est régi par la loi générale relative aux délais (*Algemene Termijnenwet*), qui prévoit certaines règles particulières ; ainsi, au moins deux des trois jours ne peuvent être un jour de week-end ou un jour férié, et si le délai expire un tel jour, il est reporté jusqu'au lundi ou jusqu'au jour suivant le jour férié (voy. J. HIJMA, « Drie dagen denktijd », in *Vast en goed. Bundel opstellen aangeboden aan Prof. Mr. A.A. van Velten*, (J. STRUIKSMAN, A.A. VAN VELTEN JR., P. VLAS et B.C.M. WAAIJER coord.), Deventer, Kluwer, 2003, pp. 93 et s., spéc. p. 101). Par ailleurs le terme « *dag* » comprend toute la période de 24 heures, de sorte que l'acheteur a jusque minuit pour exercer son droit de rétractation (voy. *Memorie van Antwoord*, Tweede Kamer, 1995-1996, 23.095, n° 5, p. 11).



transmettre la copie du contrat de vente<sup>35</sup>. Aucun motif ne doit être mentionné dans la notification de l'exercice du droit de retrait, laquelle doit parvenir au vendeur dans le délai de trois jours<sup>36</sup> ; il est par ailleurs interdit de limiter l'exercice de ce droit à certaines situations déterminées (par exemple la conformité de l'habitation à certaines prescriptions urbanistiques). Enfin, aux termes de l'article 7 :2, alinéa 2, *in fine* du *Nieuw Burgerlijk Wetboek*, lorsque l'acheteur a exercé son droit de rétractation et que les parties, après avoir renégoié, signent un nouveau contrat de vente portant sur la même habitation, l'acheteur ne bénéficie plus d'un nouveau délai de repentir, sauf si une période de six mois s'est écoulée entre les deux ventes<sup>37</sup>.

Par ailleurs, lorsque le contrat vise la vente d'une habitation « à construire ou en voie de construction » et que les parties emploient le contrat modèle *koop-aannemingsovereenkomst* publié autrefois par le *Garantie Instituut Woningbouw (GIW)*, désormais (depuis 2010) par le « *Overleggroep Garantiewoningen* » du *S.E.R. (Sociaal-Economische Raad)*<sup>38</sup> – ce contrat étant utilisé dans 85 % à 90 % des opérations de ventes d'habitation sur plan aux Pays-Bas<sup>39</sup> –, l'acquéreur sur plan bénéficiera même

<sup>35</sup> Il est naturellement recommandé au vendeur d'adresser la copie du contrat par recommandé avec accusé de réception, même s'il ne s'agit pas là d'une exigence légale (voy. P. KLIK, *Koop en consumentenkoop*, 6<sup>e</sup> éd., Deventer, Kluwer, 2004, p. 129).

<sup>36</sup> En application de la règle générale de l'article 3 :37 du *N.B.W.*, c'est la théorie de la réception (« *ontvangsttheorie* ») qui s'appliquera en cas de débat sur la question de savoir si la notification de l'exercice du droit de rétractation a été faite dans les délais légaux suivant la réception de la copie de la convention.

<sup>37</sup> Par ailleurs, l'acheteur ne bénéficie d'aucun délai de réflexion en cas d'achat à l'occasion d'une vente publique d'immeuble effectuée par un notaire (art. 7 :2, al. 5, *N.B.W.*). Par ailleurs, durant le délai de réflexion, le contrat de vente ne peut faire l'objet d'une *Vormering* dans les registres publics, sauf s'il a été préparé et cosigné par un notaire établi aux Pays-Bas (art. 7 :3, al. 2, du *N.B.W.*).

<sup>38</sup> Le *G.I.W.* avait été créé en 1975, sur le modèle du *N.H.B.C.* anglais, avec le soutien du gouvernement néerlandais. Il se composait des représentants de deux associations de consommateurs (le « *Consumentenbond* », mais surtout l'association « *Vereniging Eigen Huis* », spécialisée dans la défense des intérêts des consommateurs dans le secteur de l'immobilier), des trois organismes de garantie affiliés et de l'association des communes néerlandaises. Il avait pour objectif de promouvoir la qualité des appartements et des maisons à vendre aux Pays-Bas et d'accroître la confiance entre les consommateurs et les entrepreneurs. Au travers des trois organismes affiliés, le *G.I.W.* offrait également des garanties en cas de défaillance de l'entrepreneur durant la construction ou en cas de malfaçons découvertes à l'issue de celle-ci ; les immeubles érigés sous le régime *G.I.W.* faisaient l'objet d'une procédure de certification effectuée par des représentants de l'un des trois organismes liés au *G.I.W.* (lesquels sont les réels fournisseurs des garanties précitées). En 2010, le *G.I.W.* a été dissous en tant que tel. Ses tâches – en particulier la publication et l'adaptation du contrat modèle *koop- en aannemingsovereenkomst* – ont été reprises par le « *Overleggroep Garantiewoningen* » du *S.E.R. (Sociaal-Economische Raad)*. Ce *Overleggroep* se compose de *Bouwend Nederland*, de la *Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM)*, de la *NVB Vereniging voor Ontwikkelaars & Bouwondernemers* et des organisations de protection des consommateurs (*Consumentenbond* et *Vereniging Eigen Huis*).

<sup>39</sup> Ce pourcentage remonte à une dizaine d'années. Voy. M.A.M.C. VAN DEN BERG et M. DIERIKX, « *Aanneming van werk en woningbouw ; een vergelijking tussen Nederland en België* », in *Jaarboek Bouwrecht 2003-2004*, (K. DEKETELAERE et A. VERBEKE coord.), Bruges, die Keure, 2004, pp. 37 et s., spéc. p. 84, lesquelles citent un article paru dans la revue *Cobouw* du 30 août 2003 (« *GIW wil prestatienorm voor loket* »). En effet, presque tous les entrepreneurs ou promoteurs d'envergure nationale ou régionale sont affiliés aux organismes fournisseurs des garanties. Le Gouvernement incite

d'une semaine calendrier, et non de trois jours seulement, pour réfléchir à son acquisition (art. 2 du nouveau contrat modèle)<sup>40</sup>.

D'après les travaux préparatoires, l'instauration de ce délai de repentir permet au consommateur de consulter des experts et de prévenir les décisions hâtives, prises sous l'effet d'une éventuelle pression, spécialement en présence d'un vendeur ou d'un promoteur professionnel<sup>41</sup>. La doctrine majoritaire, préférant à l'instauration d'un délai de repentir l'intervention obligatoire d'un professionnel (c'est-à-dire d'un notaire), s'est toutefois montrée très critique par rapport à ce nouveau système. Une première critique résidait dans la trop courte durée du délai, couplée de surcroît à la règle selon laquelle c'est le moment de la réception par le vendeur de la notification de l'exercice du retrait qui compte pour apprécier si celle-ci a été valablement faite dans le délai de trois jours (« ontvangstheorie ») ; dès lors, si l'acquéreur choisit d'exercer son droit en prenant le soin d'adresser une lettre recommandée, il ne dispose en réalité que de deux jours<sup>42</sup> ; ce qui permet à certains de s'étonner que l'acquéreur ou le maître d'ouvrage d'un immeuble dispose de bien moins de temps pour se rétracter que l'acheteur d'une boîte à tartines lors d'une *Tupperwareparty*<sup>43</sup>.

Selon le Gouvernement, il convenait d'éviter que le vendeur ne soit placé durant une trop longue période dans un état d'incertitude. Mais, comme le souligne M. Loos, « het is echter de vraag of de regering hiermee niet feitelijk de met veel bravoure opgevoerde bedenktijd via de achterdeur weer afreserveert »<sup>44</sup>. Le consommateur aura en effet difficilement le temps de prendre réellement l'avis d'experts, tant sur le plan technique que sur le plan juridique, dans un si bref délai<sup>45</sup>. Outre un allongement de la durée, d'aucuns plaidaient donc pour le remplacement de la « ontvangstheorie » par la « verzendtheorie », ce qui aurait permis au consommateur de réelle-

---

d'ailleurs les particuliers à exiger la garantie de leurs cocontractants, tandis que de nombreuses communes imposent également cette affiliation aux promoteurs intéressés par des investissements sur leur territoire. Enfin l'utilisation du contrat modèle « koop- en aannemingsovereenkomst » approuvé par l'administration, conditionne l'obtention par le particulier de certains subsides pour l'acquisition de son habitation.

<sup>40</sup> À la différence du système légal, la date à laquelle le consommateur a envoyé au promoteur le document manifestant son intention de se retirer de l'opération doit ici être prise en considération. Le contrat modèle *koop-aannemingsovereenkomst* accroit ici également la protection du particulier, puisque elle privilégie la « verzendtheorie », à la place de la « ontvangstheorie » du *Nieuw Burgerlijk Wetboek*. Voy. à ce sujet E.M. BRUGGEMAN, « Consumenten en de koop-/aannemingsovereenkomst », in *Handboek Consumentenrecht*, (E.H. HONDIUS et G.J. RIJKEN éd.), Zutphen, Uitgeverij Paris, 2006, pp. 135 et s., spéc. p. 138.

<sup>41</sup> Voy. M.M. VAN ROSSUM, « Consumenten en de koop van onroerende zaken », in *Handboek Consumentenrecht*, *op. cit.*, pp. 123 et s., spéc. p. 128.

<sup>42</sup> A.A. VAN VELTEN, « Gerezen problemen bij toepassing van de nieuwe artt. 7 :2 en 7 :766 BW inzake de bedenktijd », *B.R.*, 2004, pp. 310 et s., spéc. p. 312.

<sup>43</sup> Voy. H.J.S.M. LANGBROEK, « Enige opmerkingen over instrumenten van consumentenbescherming », in *Contractvrijheid* (T. HARTLIEF et C.J.J.M. STOLKER éd.), Deventer, Kluwer, 1999, pp. 413 et s., spéc. p. 421.

<sup>44</sup> M.B.M. LOOS, *op. cit.*, pp. 356 et s., spéc. p. 362.

<sup>45</sup> Voy. A.L. CROES, « Enige bedenkingen tegen de bedenktijd bij de koop van onroerende zaken », *N.T.B.R.*, 2001, pp. 334 et s.

ment pouvoir exercer son droit de retrait jusqu'à l'expiration de la période de trois jours<sup>46</sup>. Il est intéressant d'observer que le contrat modèle *koop-aannemingsovereenkomst* édité par le S.E.W. (autrefois le G.I.W.) se place précisément dans cette perspective, outre qu'il étend jusqu'à une semaine calendrier le droit de rétractation.

La nouvelle règle était également combattue parce que, parmi les principaux motifs qui peuvent effectivement soutenir, de manière générale, l'institution de ce mécanisme, seul le souhait d'offrir au consommateur le temps de récolter des informations relativement à l'immeuble aurait éventuellement pu justifier l'existence de ce droit de repentir : le législateur n'a jamais considéré que le *bedenktijd* prévu aux articles 7 :2 et 7 :766 du *Nieuw Burgerlijk Wetboek*, répondait au désir de protéger l'acquéreur contre des pratiques agressives, étant donné que son application n'est nullement limitée aux ventes conclues avec des vendeurs professionnels. Seul le souci d'offrir à l'acquéreur la possibilité de recueillir des informations complémentaires avant de se trouver définitivement engagé pouvait donc être avancé pour défendre la création de ce délai de repentir<sup>47</sup>. Or, force est de constater que ce délai octroyé est largement insuffisant à cet effet et qu'il demeure parfaitement possible de rédiger un contrat de construction ou un contrat de vente d'une habitation, existante ou à construire, de la manière la plus sommaire qui soit, aucun contenu n'étant imposé dans le même temps. Certains regrettaient également que la loi n'impose pas au professionnel l'obligation d'informer, voire de mentionner dans le contrat, l'existence d'un délai de réflexion au profit de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage<sup>48</sup>.

Certains dénonçaient également le caractère inique de cette législation, en raison du fait que le délai de repentir ne bénéficie qu'au seul acquéreur, alors que, dans la plus grande majorité des situations, tant le vendeur que l'acheteur sont des particuliers<sup>49</sup>. Pour quel motif, dans ce cas, convenait-il d'établir une telle différence de traitement entre ceux-ci ? Cette interrogation peut du reste être mise en perspective avec la considération plus générale, selon laquelle ce délai de réflexion déresponsabiliserait l'acquéreur : « (...) zo bezien wordt onnozelheid en onbedachtzaamheid gehonoreerd »<sup>50</sup> ; sans compter qu'il n'est pas plus certain que la décision prise par le consommateur de se désengager de l'opération ait été plus mûrement réfléchie que celle, prise moins de trois jours auparavant, de s'engager dans les liens d'un contrat de vente.

Une récente évaluation du système en vigueur aux Pays-Bas depuis 2003 fait apparaître que les objectifs ayant présidé à l'instauration du délai de réflexion ne seraient

<sup>46</sup> Voy. J. HIJMA, « Drie dagen denktijd », *op. cit.*, pp. 93 et s., spéc. p. 104.

<sup>47</sup> W.G. HUIJGEN, « De nieuwe regeling inzake de koop van onroerende zaken », *B.R.*, 2002, pp. 1003 et s., spéc. p. 1006.

<sup>48</sup> Voy. J. HIJMA, « Bedenktijdoverpeinzingen », *W.P.N.R.*, 2003, pp. 813 et s., spéc. p. 814. Cet auteur relevait toutefois que si le vendeur était un professionnel, la jurisprudence mettrait sans doute un tel devoir d'information à sa charge, trouvant sa source dans les principes généraux de « redelijkheid en billijkheid » (art. 6 :248 du *N.B.W.*).

<sup>49</sup> Voy. ainsi J. HIJMA, « Een bedenktijd voor de koper », in *Coherente instrumenten in het contractenrecht* (J. HARTLIEF, J. HIJMA et L. REURICH éd.), Deventer, Kluwer, 2003, pp. 97 et s., spéc. p. 114.

<sup>50</sup> *Ibid.*, pp. 97 et s., spéc. p. 114.

pas rencontrés<sup>51</sup>. Si ce droit de repentir offre peut-être une relative protection en cas d'achat impulsif et non raisonné du consommateur, il crée également une situation d'incertitude dans le chef du vendeur. L'étude souligne que l'exigence légale de l'écrit, comme condition de validité du contrat, assurerait déjà une protection suffisante contre le caractère impulsif de certaines acquisitions. Elle insiste sur ce qu'une intervention obligatoire du notaire dès le stade de la conclusion du contrat de vente assurerait au consommateur une meilleure protection.

**7. Le droit français.** En France, l'article L. 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que « (...) pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation (...), l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la première lettre lui notifiant l'acte (...). Lorsque (l'acte) est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte (...) ».

Cette disposition, telle que modifiée par la loi S.R.U. du 13 décembre 2000<sup>52</sup>, généralise le dispositif établi précédemment du délai de réflexion, dont l'application se limitait aux contrats de construction ou à l'acquisition d'un immeuble neuf d'habitation et qui ne visait que les actes sous seing privé<sup>53</sup>. Désormais, ce mécanisme vise aussi les actes authentiques et s'applique également à l'acquisition d'immeubles existants, que le vendeur soit un particulier ou un professionnel<sup>54</sup>; cette extension a été unanimement critiquée par la doctrine<sup>55</sup>.

Le droit instauré par l'article L. 271-1 vise tout type de contrat, définitif ou préliminaire, ayant pour objet la vente ou la construction d'une habitation. Il vise à éviter les décisions hâtives de l'acquéreur et à lui accorder un délai lui permettant de rassembler les différentes informations à propos du bien qu'il achète. À cet égard, le droit de

<sup>51</sup> Voy. A.L.M. KEIRSE, N.C. VAN OOSTROM, M.Y. SCHAUB, C.M.J. BARENDSE et A.M. STEEGMANS, *Wet koop onroerende zaken ; de evaluatie*, La Haye, BJu, 2009.

<sup>52</sup> Art. 72 de loi n° 2000-1208, Solidarité et Renouvellement Urbains (loi « S.R.U. ») du 13 décembre 2000. Voy. à ce sujet H. PÉRINET-MARQUET, « L'impact de la loi SRU sur la vente immobilière », *J.C.P.(N.)*, 2001, pp. 533 et s.; J.L. BERGEL, « La protection de l'acquéreur immobilier », *Droit et patr.*, 2002, pp. 54 et s.; F. COLLART-DUTILLEUL et B. MAGOIS, *Acheter ou vendre un bien immobilier*, 4<sup>e</sup> éd., Paris, Delmas, 2006, spéc. pp. 305 et s.

<sup>53</sup> Le droit de rétractation en matière de construction et d'acquisition d'immeubles neufs d'habitation avait été créé par l'article 20 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles (dite « loi Néiertz ») et intégré en 1990 à l'article L. 271-1 C.C.H. Sur le régime de ce mécanisme avant la loi S.R.U. du 13 décembre 2000, voy. entre autres M. VION, « Faculté de rétractation en cas d'acquisition d'un logement neuf », *Defr.*, 1990, pp. 257 et s.

<sup>54</sup> Il avait été initialement prévu de n'étendre le délai de réflexion aux ventes d'immeubles existants que lorsque celles-ci étaient conclues par l'intermédiaire d'un professionnel, agent immobilier ou notaire; sur les travaux parlementaires, voy. H. PÉRINET-MARQUET, « L'impact de la loi SRU sur la vente immobilière », *op. cit.*, pp. 533 et s., spéc. n° 18.

<sup>55</sup> Voy. entre autres H. PÉRINET-MARQUET, « L'impact de la loi SRU sur la vente immobilière », *op. cit.*, spéc. nos 21-22; B. MONTRAVERS, « Extension du dispositif de réflexion de l'acquéreur immobilier », *Droit et patr.*, 2001, n° 94, pp. 36 et s., spéc. p. 36.

rétractation s'ajoute à l'obligation reposant sur le vendeur du fournir à l'acquéreur un « dossier de diagnostic technique » de l'immeuble. Cette obligation figure aux articles L. 271-4 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ; elle vise à assurer une information suffisante de l'acquéreur d'un immeuble bâti, par exemple en ce qui concerne le risque d'exposition au plomb, la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, la présence de termites dans le bâtiment, l'état de l'installation intérieure de gaz naturel, l'existence de risques naturels et technologiques, le diagnostic de performance énergétique, l'état de l'installation électrique ainsi que l'état des installations d'assainissement non collectif. Bien entendu, outre le diagnostic technique, différentes informations doivent être fournies à l'acquéreur à propos, entre autres, du statut urbanistique du bien ou, en présence d'un immeuble à appartements, des dispositions réglementaires organisant la copropriété de l'immeuble<sup>56</sup>.

Le mécanisme du délai de réflexion est cependant différent selon la forme adoptée par le contrat.

Si la convention est passée sous seing privé (par exemple, en cas promesse bilatérale de vente d'un bien existant, en cas de construction d'une maison individuelle, lorsque le consommateur est déjà propriétaire du terrain à bâtir<sup>57</sup> ou lors de la signature d'un contrat préliminaire à la vente d'une habitation à construire), le consommateur peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant le contrat<sup>58</sup> ; cet acte doit être notifié par recommandé avec accusé de réception. Aux termes de l'article L. 271-1, aucun versement ne peut être reçu du consommateur durant le délai de rétractation, sauf dans l'hypothèse où certaines règles particulières, propres à l'un ou l'autre contrat déterminé, prévoieraient le contraire<sup>59</sup>.

<sup>56</sup> Voy. L. VOET et A.L.M. KEIRSE, « Koop van onroerend goed in België, Nederland en Frankrijk. Nood aan professionele begeleiding », *T. Not.*, 2012, pp. 24 et s., spéc. p. 27.

<sup>57</sup> La question de l'application de l'article L. 271-1 C.C.H. au contrat de vente d'un terrain à bâtir a nourri certaines controverses. Il y est généralement répondu par la négative, car « la réglementation des contrats spéciaux de construction peut offrir à la jurisprudence toutes les bases nécessaires à une parfaite protection » (H. PÉRINET-MARQUET, « Les difficultés de délimitation du champ d'application des droits de rétractation et de réflexion offerts à l'acquéreur immobilier », *J.C.P. (N.)*, 2002, pp. 953 et s., spéc. n° 14). Par exemple, dans l'hypothèse où le constructeur vend au consommateur le terrain à bâtir, doit obligatoirement être utilisé le contrat de vente d'immeuble à construire, de sorte que le consommateur disposera par ce biais d'un délai de réflexion.

<sup>58</sup> Avant l'instauration de ce délai de réflexion généralisé, la question s'était posée de savoir si le maître de l'ouvrage, démarché à domicile, pouvait invoquer le droit de rétractation prévu en pareil cas. La Cour de cassation avait répondu par la négative, interprétant strictement les notions de « marchandises ou objets quelconques » reprises alors dans la réglementation relative au démarchage à domicile (Cass. (civ. fr.), 24 mai 1989, *D.*, 1989, IR, p. 189).

<sup>59</sup> L'on pense en particulier au dépôt de garantie, qui peut toujours être exigé lors de la signature d'un contrat préliminaire à la vente d'une habitation en l'état futur d'achèvement. Par ailleurs, l'article L. 271-2, al. 2, C.C.H. prévoit une seconde exception : un versement demeure possible nonobstant le droit de rétractation, lorsque le contrat est passé par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente et que le versement est effectué dans les mains de ce professionnel (si celui-ci dispose d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés).

Une autre technique est prévue lorsque le contrat fait l'objet d'un acte authentique<sup>60</sup>. Dans ce cas, le consommateur dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte ; en aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai. Ce délai de réflexion, « (...) qui choquera plus d'un notaire (...) »<sup>61</sup>, voit en réalité son champ d'application limité aux seuls actes authentiques non précédés d'un avant-contrat sous seing privé (ainsi qu'aux actes qui diffèreraient de l'avant-contrat)<sup>62</sup>. Puisqu'elle intervient avant la signature de tout contrat et ne permet donc pas de « revenir » sur son engagement, cette technique ne répond pas aux caractéristiques que nous avons attribuées au mécanisme du droit de repentir, au sens où nous l'entendons.

Enfin, le projet d'ordonnance portant de réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations, rendu public en 2015, suggère d'insérer dans le Code civil français un nouvel article 1123 dont le texte serait le suivant : « Lorsque la loi ou les parties prévoient un délai de réflexion, le destinataire de l'offre ne peut consentir efficacement au contrat avant l'expiration de ce délai. Lorsque la loi ou les parties prévoient un délai de rétractation, il est permis au destinataire de l'offre de rétracter son consentement au contrat jusqu'à l'expiration de ce délai, sans avoir de motif à fournir »<sup>63</sup>.

**8. Le droit anglais**<sup>64</sup>. Le droit anglais ne connaît, dans le secteur immobilier, aucun mécanisme permettant au consommateur, une fois le contrat signé (ou, dans le cas d'une vente d'immeuble, une fois les contrats échangés), de se délier de son engagement. A l'occasion de l'élaboration du *Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act 1989*, le législateur avait bien songé à instaurer un délai de réflexion (« *cooling-off period* »)<sup>65</sup>. Toutefois, aucune atteinte particulière aux intérêts des consommateurs n'ayant été relevée, ce mécanisme n'avait pas été adopté<sup>66</sup>.

<sup>60</sup> Voy. entre autres sur ce point F. COHET-CORDEY, *Les droits de l'acquéreur d'un bien immobilier*, Paris, L'Harmattan, 2003, pp. 50 et s.

<sup>61</sup> H. PÉRINET-MARQUET, « L'impact de la loi SRU sur la vente immobilière », *op. cit.*, 2001, pp. 533 et s., spéc. n° 30.

<sup>62</sup> Voy. art. L. 271-1, *in fine* C.C.H.

<sup>63</sup> Ce texte est proche celui proposé dans la version initiale de l'avant-projet de réforme. Voy. sur cet avant-projet : P. CATALA (éd.), *Avant-projet de réforme du droit des obligations et de la prescription*, Paris, éd. La documentation française, 2006. Selon le commentaire de ce projet d'article, « (...) il est apparu nécessaire de donner un cadre général à ces notions qui permette de dépasser, selon les cas, la diversité de leurs sources (jurisprudentielle ou légale) et l'éclatement de leurs régimes. En fixer le sens et les principaux caractères dans le droit commun des obligations du Code civil redonne à celui-ci ses pleines cohérence et dimension tout en créant un point d'ancrage vers les droits spéciaux plus techniques, notamment le droit de la consommation. Refaire du Code civil un Code pilote serait aussi une manière de répondre à la critique qui veut que la réglementation générale des contrats ait perdu sa vigueur et sa capacité créatrice au profit du droit de la consommation qui, plus nouvellement codifié, incarnerait le droit vivant... ». Ce projet d'article correspond à l'article 355 § 1<sup>er</sup> du B.G.B.

<sup>64</sup> Nous nous limitons ici au droit anglais. Si le droit applicable aux Pays de Galles est assez proche du droit anglais, tel n'est pas le cas en Ecosse.

<sup>65</sup> Voy. LAW COMMISSION, "Transfert of Land : Formalities for Contract for Sale etc of Land", *Law. Comm. Consultation Paper*, n° 92, Londres, HMSO, 1985, § 3.14.

<sup>66</sup> Le législateur s'appuyait en outre sur le constat que nul autre État européen n'avait, à l'époque, jugé utile d'instaurer un tel système, mais également que le délai de réflexion de trois jours institué en

Quant aux contrats modèles largement utilisés dans le secteur, ils ne prévoient pas non plus un quelconque droit de rétractation au profit du consommateur après la conclusion du contrat. Le maître de l'ouvrage ou l'acquéreur anglais d'une habitation ne peut donc revenir sur son engagement après la signature de la convention<sup>67</sup>. Toutefois, la longueur du processus avant l'échange des contrats qui forme le contrat de vente immeuble et qui seul lie définitivement les parties, permet sans doute d'éviter les prises de décisions irréflechies<sup>68</sup>.

En effet, ce processus de vente d'un bien immobilier (qu'il soit achevé, sur plan ou en cours de construction)<sup>69</sup>, appelé « conveyancing », se réalise généralement sur une durée assez longue, en quatre étapes successives, au cours desquelles le consommateur sera aidé par un « solicitor » ou par un « licensed conveyancer »<sup>70</sup>. Le processus de vente est donc essentiellement de nature privée et ne nécessite pas l'intervention d'un officier public, tel le notaire<sup>71</sup>.

---

Australie (*New South Wales*) par le *Land Vendors Act 1964* ne semblait pas présenter une réelle efficacité ; d'aucuns en suggéraient même sa suppression : « This 'cooling-off' period has been described as 'ill-conceived, badly expressed and badly implemented', conferring 'almost no practical benefit on its consumers' » (A. LANG, *N.S.W. Conveyancing Law and Practice*, vol. 1, North Ryde, CCH Australia Ltd., 1980, § 5-700) ; voy. à ce sujet M. VAN VLOTEN, *Een Schriftelijkeheidsvereiste voor de koop van een woning ?*, coll. Scripties R.U.G., Groningen, polyc., 2000, pp. 8-9 (disponible à l'adresse [www.rug.nl/bibliotheek/collecties/bibrechtenscripties](http://www.rug.nl/bibliotheek/collecties/bibrechtenscripties))).

<sup>67</sup> En revanche, un droit de rétractation de cinq jours existe dans les contrats de crédit à la consommation (voy. le *Consumer Credit Act 1974*, s. 64(1)). Son usage est cependant limité pour les crédits en vue de l'acquisition d'un logement, en raison d'une part de l'article 6 du *Consumer Credit Act* (qui exclut de manière générale l'application de cette législation pour les crédits garantis par une hypothèque) et d'autre part, de son article 67, qui précise : « A regulated agreement may be cancelled by the debtor or hirer in accordance with this Part if the antecedent negotiations included oral representations made when in the presence of the debtor or hirer by an individual acting as, or on behalf of, the negotiator, unless the agreement is secured on land, or is a restricted-use credit agreement to finance the purchase of land or is an agreement for a bridging loan in connection with the purchase of land (...) ». Un droit de rétractation pourrait donc néanmoins s'envisager dans certaines hypothèses de crédit immobilier, par exemple si le consommateur est autorisé à conclure un « non restricted-use credit agreement » pour l'acquisition d'un terrain ou d'une habitation ou, hypothèse plus fréquente, lorsque l'emprunt est destiné à la réalisation de travaux de construction de moindre importance.

<sup>68</sup> Jusqu'à l'échange des contrats, les deux parties sont en effet libres de renoncer au processus de vente (voy. G. ELYAHOU, *Law for Home Improvers and Self-Builders*, Londres, New Holland Publ., 2004, p. 12).

<sup>69</sup> Sur la procédure de *conveyancing* voy., d'une manière générale, les traités suivants : R.M. ABBEY et M.B. RICHARDS, *Conveyancing*, 2<sup>e</sup> éd., coll. Blackstone's Law Questions & Answers, Londres, Blackstone, 1999 ; *id.*, *A Practical Approach to Conveyancing*, 8<sup>e</sup> éd., Oxford, Oxford University Press, 2006 ; A.J. Mc DONALD, D.A. BRAND, A.J.M. STEVEN et S. WORTLEY, *Professor McDonald's Conveyancing Manual*, 7<sup>e</sup> éd., Edinburgh, LexisNexis, 2004 ; D.A. WALKER, *Conveyancing*, 4<sup>e</sup> éd., Londres, Old Bailey Press, 2003 ; R. COATES et N. ATTWELL, *Conveyancing*, 4<sup>e</sup> éd., Londres, Cavendish, 2001 ; A. HNUJAN et S. PEAPLE, *Storey's Conveyancing*, 5<sup>e</sup> éd., Londres, Butterworths, 2001 ; M. THOMPSON, *Barnsley's Conveyancing Law and Practice*, 4<sup>e</sup> éd., Londres, Butterworths, 1996.

<sup>70</sup> Jusqu'à l'entrée en vigueur, en 1987, de l'*Administration of Justice Act 1985*, les *solicitors* avaient un monopole sur l'activité de *conveyancing*.

<sup>71</sup> Il n'est d'ailleurs pas possible, en général, qu'un même *solicitor* ou *conveyancer* représente les intérêts tant du vendeur que de l'acheteur. En revanche, le *solicitor* du vendeur représentera certainement aussi les intérêts de l'établissement de crédit, de manière à lui assurer le remboursement du solde du prêt, tandis que le *solicitor* de l'acheteur interviendra en outre pour l'éventuel organisme octroyant un

Le *premier stade* est le stade précontractuel, consacré aux négociations et aux recherches préalables<sup>72</sup> ; le vendeur n'est pas tenu de fournir à l'acheteur quelque renseignement que ce soit de sa propre initiative. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007, cette situation a toutefois quelque peu changé, suite à l'entrée en vigueur du *Housing Act 2004*, dont le chapitre 34 (s. 148 et s.) impose désormais la constitution par le vendeur d'un immeuble d'habitation d'un *Housing Information Pack* (en abrégé *H.I.P.*)<sup>73</sup>, qui couvre des questions aussi variées que l'identité des occupants actuels, les litiges éventuels relatifs à l'immeuble, les garanties existantes en ce qui concerne les travaux effectués sur l'immeuble, les droits de passage, les prescriptions urbanistiques, les droits de préemption, etc.<sup>74 75</sup>.

La *seconde période* est la période dite de l'échange des contrats. Les parties sont entièrement libres dans la rédaction de leur contrat. Cependant, les *conveyancers* utilisent fréquemment des conditions générales standardisées de manière à éviter la complexité et les incertitudes des « open contract rules » (c'est-à-dire les règles du contrat de vente immobilière, applicables à défaut de stipulation contractuelle contraire<sup>76</sup>,

---

nouveau prêt pour ce dernier et s'assurera que le nouveau crédit est correctement garanti (voy. à ce sujet R.A.D. URQUHART, « The State of Affairs in Relation to the Legal Aspects of Real Estate in the Year 2003. England and Wales », in *Vast en goed. Bundel opstellen aangeboden aan Prof. Mr. A.A. van Velten*, op. cit., pp. 233 et s., spéc. p. 237).

<sup>72</sup> Ces recherches sont extrêmement importantes, particulièrement en raison de la règle historique fondamentale du « *caveat emptor* » (« à l'acheteur de se méfier ») sur laquelle repose tout contrat de vente d'immeuble. En vertu de cette règle, il demeure toujours, à l'heure actuelle, de la responsabilité de l'acheteur de s'informer lui-même à propos d'un bien qu'il se propose d'acheter. Le vendeur est simplement tenu d'informer spontanément l'acheteur des éventuels « défauts cachés » affectant son titre de propriété. Pour le reste, il doit juste répondre, au mieux de ses capacités, aux demandes d'informations spécifiques de l'acheteur (voy. *Terrene v. Nelson* [1937] 3 All ER 739, 744 (Farwell J)).

<sup>73</sup> Cette obligation se rapproche en réalité de la pratique la plus récente en matière de vente d'habitations ; en effet, la plupart de ces transactions sont actuellement réalisées en suivant un protocole publié en 1990 par la *Law Society (Law Society's National Protocol)*, dont l'objectif, sans nullement remettre en cause la règle *caveat emptor*, est d'assurer à l'acheteur un accès rapide et aisé à toutes les informations nécessaires relatives à l'immeuble qu'il achète ; selon ce protocole, le vendeur doit transmettre sans délai à l'acheteur un « *Property Information Form* » (la pratique parle du « *Seller's pack* »).

<sup>74</sup> La responsabilité du vendeur peut être engagée en cas d'inexactitude des informations fournies (*Walker v. Boyle* [1982] 1 WLR 495).

<sup>75</sup> Toutes ces formalités et recherches préalables prennent un temps considérable et retardent l'échange des contrats ; il existe d'ailleurs toujours un risque que jusqu'à la dernière minute avant l'échange des contrats, une partie décide de ne pas poursuivre la procédure. Le délai entre les premiers contacts et l'échange des contrats accroît le risque de la pratique dite du « *gazumping* », par laquelle le vendeur potentiel se rétracte de son « *gentleman's agreement* » de vendre, lorsqu'il peut obtenir un meilleur prix d'un autre acheteur. En l'absence de toute clause d'exclusivité ou d'accord préalable de « *lock-out* », l'acheteur ne peut prétendre à des dommages et intérêts si le vendeur se retire avant l'échange des contrats (voy. entre autres sur cette pratique K. GRAY et S.F. GRAY, *Elements of Land Law*, 3<sup>e</sup> éd., Londres, Butterworths, 2001, pp. 949-950). Si la généralisation du « *Seller's Pack* » permet d'éviter l'accomplissement de certaines formalités et de raccourcir quelque peu le temps qui s'écoule avant l'échange des contrats, les recherches auprès des autorités locales demeurent toutefois nécessaires.

<sup>76</sup> Par exemple, si rien n'est prévu dans le contrat de vente quant à la date de la *completion*, les règles du *Common Law* prévoient que celle-ci doit se produire dans un délai « raisonnable » après l'échange des contrats.



forgées par les tribunaux au cours des siècles selon la règle du précédent). Le modèle de contrat de vente généralement utilisé est celui publié par la *Law Society (Law Society's Standard Form of Contract)*, qui est régulièrement remis à jour, et dont la dernière édition remonte à 2011<sup>77</sup>. Le contrat est préparé en deux copies identiques.

L'acheteur et le vendeur signent chacun leur copie, puis les deux *conveyancers* procèdent à l'échange des contrats (l'acheteur remettant à ce moment l'acompte, en général dix pour cent, au vendeur). Il s'agit là de la *troisième étape* du processus. Dès cet instant, l'acheteur dispose d'un droit du type « usufruit » (*beneficial ownership*) sur le bien<sup>78</sup> ; ce dernier supporte également les risques de la chose, sous réserve de l'obligation du vendeur de veiller sur celle-ci. Une fois les contrats échangés, le *conveyancer* de l'acheteur prépare le contrat formel (*purchase deed*), selon le format prescrit par le service de l'enregistrement (*Land Registry*)<sup>79</sup>.

Enfin, la *dernière étape*, appelée *completion* et dont la date est normalement prévue dans le contrat<sup>80</sup>, se caractérise par la signature par le vendeur du *purchase deed*. C'est à ce moment que le *conveyancer* de l'acheteur remet au vendeur le solde du prix, contre remise du *purchase deed* signé par ce dernier. La transaction ne devient parfaite qu'à partir du moment où ce *purchase deed* est présenté et enregistré auprès du *Land Registry*.

## Section 2

### Vers l'établissement d'un droit de repentir en droit belge de la vente immobilière ?

**9. Situation de lege lata. Absence de délai de repentir.** En droit belge, aucun droit de rétractation généralisé n'est établi au profit de l'acquéreur en matière de vente d'immeuble.

Le Code de droit économique établit certes, en ses articles VI.47 et VI.67, un droit de rétractation au bénéfice du consommateur, respectivement pour les contrats conclus à distance et pour les contrats conclus hors établissement. Toutefois, les ventes immobilières conclues par des vendeurs professionnels (par exemple des marchands de biens ou des promoteurs immobiliers) ne sont pas visées par ces dispositions

<sup>77</sup> Ce modèle est disponible sur le site [www.lawsociety.org.uk](http://www.lawsociety.org.uk).

<sup>78</sup> *Lysaght v. Edwards* (1876) 2 ChD 499.

<sup>79</sup> Pour être valable en tant que *deed*, un document doit préciser clairement qu'il est un *deed* (voy. *Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act 1989*, s. 1). Il n'est plus nécessaire qu'un sceau soit apposé sur un *deed*, mais il doit toujours être signé pas les parties en présence d'un témoin.

<sup>80</sup> En général vingt jours, si les parties adoptent les conditions générales contenues dans le *Law Society's standard form of contract* (condition 6.1.1).

spécifiques<sup>81</sup>, qui ne s'appliquent qu'aux contrats portant sur des « biens », c'est-à-dire, au sens du Code, des biens meubles corporels, ou à ceux portant sur des « services »<sup>82</sup>. En d'autres termes, les contrats de vente de « produits » autres que les biens (corporels) et les services, tels les contrats de vente d'immeubles, ne rentrent pas dans le champ d'application de la réglementation des contrats conclus à distance et des contrats conclus hors établissement<sup>83</sup>.

Le législateur belge fut certes invité, au début des années nonante, à se pencher sur l'opportunité de créer un droit de repentir pour toute vente d'immeuble ; force est de constater que la proposition de loi déposée à cet effet ne connut jamais de réels développements<sup>84</sup>. Il est néanmoins intéressant d'observer que cette proposition, qui ne se limitait pas aux immeubles d'habitation, permettait non seulement à l'acheteur, mais également au vendeur, de « dénoncer » la convention dans un délai de huit jours ; le vendeur était toutefois redevable à l'acheteur d'une indemnité de 20 % du prix convenu, s'il procédait à une nouvelle vente de l'immeuble dans un délai de un an à

<sup>81</sup> À l'inverse de nombreuses autres dispositions du Code de droit économique, par exemple celles relatives à l'information du consommateur, à la publicité et aux pratiques commerciales déloyales ou encore celles relatives aux contrats de consommation (notamment les clauses abusives).

<sup>82</sup> La notion de « services » englobe les services liés à un bien immobilier (voy. W. GOOSSENS, « Bouwen en consumentenrecht », in *Handboek bouwrecht* (K. DEKETELAERE, M. SCHOUPS et A. VERBEKE éd.), Anvers, Intersentia, 2004, pp. 557 et s., spéc. p. 561). Le démarchage à domicile de services de construction ou de services dans le secteur immobilier (notamment les agents immobiliers) est donc couvert par la loi (voy. p. ex. Liège, 16 avril 1998, *J.L.M.B.*, 1998, p. 1829 ; Liège, 19 décembre 2000, *R.R.D.*, 2001, p. 162 ; Civ. Hasselt, 5 avril 1995, *Ann. prat. comm.*, 1995, p. 296 ; Civ. Louvain, 14 mars 1996, *T. App.*, 1997, p. 33 ; Civ. Hasselt, 23 janvier 2003, *NjW*, 2003, p. 460, note R. STEENNOT ; Gand, 3 février 2004, *D.C.C.R.*, 2005/67, p. 46, note J. STUYCK). Il en est de même de la conclusion de contrats de construction à distance (voy. également sur cette question B. DE COCQUEAU et J. BOCKOURT, « Implications de la loi relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur sur le contrat d'entreprise de construction », *Jurimpratique*, 2012/3, pp. 56 et s. ; E. TERRY, « Invloed van het consumentenrecht op de aannemingsovereenkomst – capita selecta : informatieverplichtingen, onrechtmatige bedingen en overeenkomsten gesloten buiten de onderneming », in *Huur van diensten – Aanneming van werk. Vormingsprogramma 2005-2006* (R. BAUWENS éd.), Bruxelles, Larcier, 2007, pp. 1 et s., spéc. pp. 36-44). À propos de l'influence du droit de la consommation sur le droit de la vente immobilière, voy. récemment L. LAFFINEUR, « La loi relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur : réflexions sur son application dans le domaine immobilier », *Jurimpratique*, 2012/3, pp. 7 et s. ; P.-Y. ERNEUX, « Libres propos sur l'incidence du droit immobilier de la consommation dans le contrat notarial. Un éléphant dans un magasin de porcelaine ou l'encouragement d'une évolution en marche ? », *Jurimpratique*, 2012/3, pp. 37 et s.

<sup>83</sup> À propos de la vente hors établissement, la Cour de Justice des Communautés européennes (désormais Cour de Justice de l'Union) a confirmé que la directive 85/577/CEE s'appliquait à un contrat de prêt conclu au cours d'un démarchage à domicile, même si le contrat de prêt a servi exclusivement au financement d'une acquisition immobilière (C.J.C.E., 13 décembre 2001, *Heininger c/ Bayerische Hypo- und Vereinsbank*, C/481/99, *Rec.*, 2001, I, p. 9945 ; C.J.C.E., 25 octobre 2005, *Schulte c/ Deutsch Dauspar Kasse Badenia*, C/350/03, *Rec.*, 2005, I, p. 9215 ; C.J.C.E., 25 octobre 2005, *Crailsheimer Volksbank c/ Conrad*, C/229/04, *Rec.*, 2005, I, p. 9273).

<sup>84</sup> Proposition de loi relative à la vente d'immeuble, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. 1992-1993, n° 822/1.

dater de la dénonciation, sauf à obtenir du tribunal une dérogation « pour justes motifs »<sup>85</sup>.

**10. Le délai de réflexion en matière de loi Breyne.** L'article 7 de la loi Breyne impose la mention dans les contrats qui entrent dans son champ d'application, que les parties ont, depuis quinze jours, connaissance des données et documents mentionnés en son sein ; un délai de réflexion est ainsi accordé à l'acquéreur, avant que le contrat ne puisse définitivement sortir ses effets<sup>86</sup>.

Il ne s'agit toutefois nullement d'un délai de repentir après la signature du contrat le liant au promoteur immobilier. Pourtant, lors de l'élaboration de la loi Breyne de 1971, certains membres de la Commission parlementaire avaient voulu introduire, comme dans le régime de la vente à tempérament de l'époque, une faculté légale de dédit sans indemnité, le candidat accédant à la propriété (acquéreur sur plan ou maître de l'ouvrage) pouvant se délier, nonobstant sa signature, pendant un délai de quinze jours<sup>87</sup>. « La proposition d'amendement fut rejetée en considération du principe de la liberté contractuelle, à raison de la protection importante qui résulte déjà de la loi et de l'insécurité qui se fût introduite dans le domaine des transactions immobilières »<sup>88</sup>. Le compromis finalement dégagé consista à imposer au promoteur, au vendeur ou à l'entrepreneur, de communiquer toutes les données ainsi que les documents énoncés à l'article 7 de la loi au consommateur, quinze jours au moins avant la signature de la promesse ou de la convention (art. 7, h) de la loi). Le notaire éprouve toutefois bien des difficultés à contrôler que ce délai de réflexion antérieur à la signature a bien été respecté<sup>89</sup> ; en pratique, il actera la déclaration de l'acquéreur

<sup>85</sup> Voy. le projet d'article 1583bis du Code civil, contenu dans la proposition (*Doc. parl.*, Ch. repr., sess. 1992-1993, n° 822/1, p. 5). La proposition visait également à prévoir l'intervention du notaire avant que la vente, même sous seing privé, ne devienne définitive. Le texte du projet de nouvel article 1583bis du Code civil prévoyait ainsi que l'acte sous seing privé doit être soumis par les parties à l'avis d'un notaire, lequel, après les avoir informées sur leurs droits et devoirs respectifs, aurait été invité à apposer son visa au pied de chacun des exemplaires originaux du compromis de vente. Pour une critique de ce droit de « dénonciation », voy. entre autres D. MICHIELS et R. STIERS, « La proposition de loi Milquet », in *La négociation immobilière : l'apport du notariat*, Bruxelles, Larcier, 1998, pp. 521 et s., spéc. pp. 528-529 ; voy. égal. L. WEYTS, « De koopovereenkomst van onroerend goed in België, geplaatst in een Europees kader. Notities mede n.a.v. het Belgische initiatief-wetsvoorstel 822/1-92/93 van 22 december 1992 », *W.P.N.R.*, 1995, pp. 123 et s.

<sup>86</sup> À noter toutefois que le délai de réflexion minimum de quinze jours « (...) ne peut être contrôlé par le rédacteur du compromis que dans la mesure où il a personnellement fourni ces données et documents à l'acquéreur. Dans le cas contraire, il ne pourra qu'acter la déclaration de l'acquéreur qu'il en a eu connaissance au moins quinze jours avant la signature de la convention » (L. ROUSSEAU, *La loi Breyne*, Waterloo, Kluwer, 2008, p. 103). La mention doit également figurer dans l'acte authentique de vente.

<sup>87</sup> Voy. le « rapport Rombaut », *Doc. parl.*, Sén., sess. 1970-1971, n° 490, p. 23.

<sup>88</sup> P. RGAUX, « La loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction », *Entr. et dr.*, 1972, pp. 115 et s., spéc. p. 125.

<sup>89</sup> Sauf dans l'hypothèse où le notaire a personnellement fourni ces éléments d'information à l'acquéreur, ce qui n'est pas pratique courante (voy. J.M. CHANDELLE, « La loi Breyne (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) », *Rép. not.*, t. VII, l. VI, Bruxelles, Larcier, 1996, p. 120).

faisant état de ce que ce dernier a eu connaissance de ces données au moins quinze jours avant la conclusion de la convention sous seing privé<sup>90</sup><sup>91</sup>.

La genèse de ce texte aboutit donc à une disposition « (...) utile certes, mais dont le degré de protection est cependant très faible »<sup>92</sup>.

Par ailleurs, si le professionnel souhaite conclure une convention d'étude préalable sans soumettre celle-ci à la loi Breyne, il sera tenu d'accorder, en le stipulant expressément, un délai de repentir de sept jours au moins au candidat acquéreur ou maître de l'ouvrage avant que la convention ne devienne définitive<sup>93</sup>. Outre la présence du délai de réflexion, de telles conventions doivent, à peine de nullité, répondre à d'autres conditions : la convention doit contenir une description précise des travaux sur lesquels porte l'étude ; elle doit également contenir un relevé des besoins de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage (sont ici visés aussi bien les besoins de nature technique (élaboration du programme de construction, prise de contact avec l'architecte, sélection des entrepreneurs, ...), que ceux de nature financière (recherche de crédit bancaire ou d'une aide publique au logement, ...) ou administrative (recherche du terrain adapté au projet, demande de permis d'urbanisme, ...))<sup>94</sup> ; enfin, le coût de l'étude ne peut dépasser 2 % du coût prévu de la construction.

Pourrait-on déduire des développements qui précèdent que le droit belge de la vente immobilière connaîtrait les prémisses d'un droit général de repentir ? Nous ne le pensons pas ; d'abord parce que le droit d'obtenir, quinze jours avant la conclusion d'un contrat soumis à la loi Breyne, les documents visés à l'article 7, outre qu'il n'assure qu'un degré très faible de protection, ne constitue pas un droit de rétractation au sens strict ; ensuite parce que le droit de réflexion institué à l'article 2, alinéa 2 de la loi pour les contrats d'études préliminaires reste en pratique lettre morte : très rares sont les cas dans lesquels les parties font usage de la possibilité de conclure une convention d'étude non soumise à la loi (c'est-à-dire une convention d'étude

---

<sup>90</sup> Voy. L. ROUSSEAU et P. VAN DEN EYNDE, « Comment assurer le respect de la loi ? Cas pratiques. Présentation de formules », in *La réforme de la loi Breyne. La loi du 3 mai 1993* (M. GRÉGOIRE et P. VAN DEN EYNDE coord.), coll. Patrimoine, vol. XVI, Bruxelles et Louvain-la-Neuve, Bruylant et Academia, 1994, pp. 87 et s., spéc. p. 96. M. Devroey observe qu'à partir du moment où le consommateur déclare dans le contrat avoir disposé de quinze jours pour prendre connaissance des documents et du projet de convention, il ne lui est plus possible d'établir le contraire, fût-ce par témoins (art. 1341 C. civ.) ; la preuve contraire suppose un écrit, telle une lettre du promoteur, du notaire ou du constructeur selon le cas, de laquelle il ressortirait que ces documents ne lui ont pas été fournis dans le délai de quinze jours (M. DEVROEY, *De wet Breyne*, Lokeren, Konstruktieve Publikaties, 2000, p. 70).

<sup>91</sup> La vérification du respect de ce délai préalable est encore moins certaine dans l'hypothèse du contrat de construction pour la conclusion duquel l'intervention du notaire n'est pas requise.

<sup>92</sup> J.M. CHANDELLE, *op. cit.*, p. 122.

<sup>93</sup> Art. 2, al. 2, de la loi Breyne, tel qu'inséré à l'occasion de la modification de la loi en 1993.

<sup>94</sup> Voy. S. DE COSTER, « Wijzigingen aan de Wet Breyne door de Wet van 3 mei 1993 », *R.W.*, 1993-1994, pp. 1001 et s., spéc. p. 1012 ; K. UYTTERHOEVEN, « Woningbouwwet », in *Handboek Bouwrecht* (K. DEKETELAERE, M. SCHOUPS et A. VERBEKE éd.), Brugge et Anvers, die Keure et Intersentia, 2004, pp. 497 et s., spéc. p. 503.

répondant aux conditions de l'exception énoncée à l'article 2, alinéa 2, *in fine* de la loi<sup>95</sup>, notamment le délai de réflexion). Enfin parce que la proposition de loi qui, dans les années nonante, visait à instituer un délai de réflexion, n'a jamais connu de développements parlementaires<sup>96</sup>.

**11. La communication du projet d'acte par le notaire (art. 12 de la loi de Ventôse).** L'article 12, alinéa 6, de la loi de Ventôse contenant organisation du notariat prévoit que « (...) le projet d'acte est, sauf déclaration contraire d'une partie, censé avoir été reçu en temps utile, lorsque les parties l'ont reçu au moins cinq jours ouvrables avant la passation de l'acte ».

Il ne s'agit toutefois, nullement, d'un droit de repentir, ni même, du moins *stricto sensu* en matière de vente immobilière, d'un délai de réflexion, puisqu'il n'empêche nullement la formation du contrat, la vente étant parfaite dès l'échange des consentements formalisé par le compromis. Il ne permet en rien à l'acquéreur de se délier ou de choisir de ne pas s'engager d'avantage dans le processus de vente immobilière

Cette disposition vise toutefois à s'assurer du consentement réfléchi des parties. Lorsque le délai n'a pas été respecté, le notaire est contraint de procéder à une lecture intégrale et littérale de l'acte ; cette lecture intégrale est remplacée par un commentaire, assorti d'une lecture partielle, lorsque les parties et les personnes intervenantes ont reçu communication du projet d'acte en temps utile. La présomption établie par l'article 12, alinéa 6, n'est pas irréfragable : si toutes les parties le déclarent et marquent accord à ce propos, le notaire pourra être dispensé d'une lecture intégrale de l'acte.

**12. Objections à l'établissement d'un droit de repentir généralisé et inconditionnel en matière de vente immobilière.** L'établissement d'un droit de repentir généralisé en matière de vente d'immeubles ne nous paraît pas souhaitable.

Deux avantages justifient généralement l'octroi d'un délai permettant au consommateur de se retirer de l'opération : d'une part la garantie de son consentement éclairé, lorsqu'il ne dispose pas, lors de la conclusion du contrat, de toutes les informations nécessaires à la formation de sa volonté (ou lorsque la complexité de ces informations justifie qu'il lui soit laissé le temps de les « digérer ») ; d'autre part, la garantie de son consentement libre, lorsque les circonstances qui entourent la conclusion du contrat l'ont précipité dans sa décision d'achat, qu'il n'aurait pas prise sans cela<sup>97</sup>.

Ces préoccupations nous paraissent pouvoir être rencontrées par d'autres instruments que le droit de repentir.

En effet, même dans le secteur résidentiel, l'achat d'une maison ou d'un appartement constitue le plus souvent une opération d'envergure dans le chef du consommateur ;

<sup>95</sup> Plusieurs décisions ont déjà condamné des entrepreneurs qui proposaient, avant la signature du contrat définitif, de réaliser moyennant rémunération un « dossier de construction », la convention préliminaire conclue à cet effet ne répondant pas au prescrit de l'article 2, alinéa 2 de la loi (voy., p. ex., Anvers, 20 septembre 2000, *R.G.D.C.*, 2001, p. 554 ; Anvers, 14 juin 2000, *T. Not.*, 2002, p. 25).

<sup>96</sup> *Voy. supra*, n° 9.

<sup>97</sup> *Voy. S. VIGNERON-MAGGIO-APRILE, op. cit.*, p. 181 ; *E. TERRY, op. cit.*, p. 577 ; *voy. égal. supra*, n° 3.

sauf circonstances particulières, c'est naturellement, nous semble-t-il, qu'il prendra, avant de se lier définitivement, le temps de la réflexion pour prendre conscience de son engagement. Comme l'expliquent J. Calais-Auloy et F. Steinmets, l'on peut se demander « (...) si le danger est assez grand, en cette matière, pour justifier l'octroi d'une faculté de rétractation qui complique la conclusion des contrats. La personne qui achète ou qui fait construire son logement doit réfléchir avant de signer. On comprend qu'un délai de réflexion soit accordé au consommateur démarché, ou à celui qui achète à crédit, parce que les arguments du démarcheur ou le mirage du crédit risquent d'obscurcir la réflexion. On le comprend moins bien dans le cas présent »<sup>98</sup>. L'on peut, certes, soutenir que dans certains cas, l'acquéreur souhaitera s'engager rapidement, désireux de ne pas laisser passer une opportunité d'acquérir. À défaut de tout examen empirique, rien ne permet de défendre l'idée qu'il s'agirait là d'un risque généralisé à toute opération immobilière, fût-ce dans le seul secteur résidentiel<sup>99</sup>. S'agissant en particulier de la prise de conscience de l'engagement financier auquel correspond la vente, d'autres mécanismes nous semblent permettre de répondre au souci de protection ; l'on pense en particulier à la condition suspensive relative à l'obtention d'un crédit, qui est, du reste, déjà très largement utilisée en pratique.

Ne pourrait-on, à cet égard, réfléchir à l'opportunité de prévoir l'obligation de mentionner, dans les contrats portant sur la vente d'une habitation, une clause indiquant si l'acquéreur entend recourir au crédit pour acheter le bien et, dans pareil cas, précisant que la vente est conclue sous la condition suspensive de l'obtention de ce crédit ? Une telle obligation ne ferait d'ailleurs que conforter une pratique très largement établie. C'est d'ailleurs en ce sens qu'a été rédigée, dans le secteur particulier de la promotion immobilière, la proposition de loi déposée à la Chambre le 12 décembre 2014 par J. Vande Lanotte, « modifiant la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, en vue d'assurer une meilleure protection de l'acheteur »<sup>100</sup>. Cette proposition vise notamment à modifier l'article 7 de la loi Breyne, afin de prévoir que tout contrat entrant dans son champ d'application contienne la mention « si l'acheteur ou le maître de l'ouvrage subordonne ou non l'acte juridique à la condition suspensive de l'obtention d'un financement pour un montant minimum à des conditions à préciser. Cette condition suspensive ne peut jamais s'appliquer plus de trois mois à compter de la conclusion de la convention ; lorsque la convention est assortie d'autres conditions suspensives, dans le délai de trois mois qui court à compter de la réalisation de la dernière de ces conditions suspensives ».

Reconnaître un droit repentir généralisé risquerait par ailleurs de faire disparaître chez l'acquéreur de l'immeuble, « (...) le sentiment d'engagement et d'irrévocabilité attaché à la signature de l'acte, (...) et, en conséquence, de (l')inciter régulièrement à

---

<sup>98</sup> Voy. not. dans ce sens J. CALAIS-AULOY et F. STEINMETZ, *Droit de la consommation*, 5<sup>e</sup> éd., Paris, Dalloz, 2000, spéc. p. 423.

<sup>99</sup> Voy. en ce sens L. VOET et A.L.M. KEIRSE, *op. cit.*, spéc. p. 31.

<sup>100</sup> *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. 2014-2015, n° 0715/001.

la signature hâtive d'engagements, conforté qu'(il) (sera) dans l'idée que ce mécanisme vaut de manière générale pour tous les types de contrats »<sup>101</sup>. Du reste, fût-il même accordé, il n'est pas certain que ce droit serait effectivement utilisé par les consommateurs ; comme le souligne V. Christianos, le consommateur est parfois gagné d'une sorte de timidité juridique, qui l'empêche d'être actif dans la revendication de ses droits<sup>102</sup>.

Notre opinion nous paraît confortée par les critiques nombreuses que subissent sur ce point les systèmes juridiques qui ont institué un tel droit de repentir, et qui ont été exposées précédemment<sup>103</sup>.

Ses coûts ne sont, en effet pas négligeables<sup>104</sup>. Ils sont d'abord liés au risque de voir le consommateur abuser de son droit de rétractation : ce mécanisme ne risque-t-il pas, en effet, de permettre au client de négocier *a posteriori* des conditions (notamment financières) plus avantageuses, brandissant au vendeur réfractaire la menace d'exercer son droit de se retirer de la vente ; le droit de repentir ralentit par ailleurs le processus de vente d'immeuble, le vendeur se trouvant, pendant la période du délai de repentir, en position d'incertitude quant au devenir de la vente. Or, fréquemment, ce vendeur est également un particulier, qui peut lui-même se trouver tenu à des délais à l'égard d'autres engagements, pris en considération de la vente déjà conclue (par exemple, une nouvelle acquisition immobilière avec le produit attendu de la première vente). Afin de limiter au maximum cette incertitude, l'on peut, bien entendu, raccourcir le délai de rétractation. Toutefois, dans ce cas, l'avantage résultant pour l'acquéreur de pouvoir examiner sereinement le bien vendu se trouve quasiment réduit à néant, puisque l'on peut raisonnablement douter qu'une période de trois jours (telle celle établie aux Pays-Bas) ou même de sept jours (telle celle établie en France) soit suffisante pour permettre à l'acquéreur de recueillir toutes les informations relatives au bien acheté.

Avec J. Hijma et W.L. Valk, nous pensons qu'il faut de très bonnes raisons pour déroger à la règle *pacta sunt servanda*, et que l'introduction de pareille mesure doit s'apprécier au regard des principes de proportionnalité et de subsidiarité<sup>105</sup>. La protection de l'acquéreur du logement, en ce qu'elle devrait passer par l'établissement d'un droit de rétractation, nous paraît devoir s'effacer au profit de la nécessaire sécurité juridique qui doit encadrer les transactions immobilières.

<sup>101</sup> L. VANDENHOUTEN, *op. cit.*, spéc. p. 600.

<sup>102</sup> V. CHRISTIANOS, « Délai de réflexion : théorie juridique et efficacité de la protection des consommateurs », *D.*, 1993, Chron., pp. 28 et s., spéc. p. 30.

<sup>103</sup> Voy. *supra*, n° 6 (droit néerlandais) et n° 7 (droit français).

<sup>104</sup> Voy. en ce sens L. VOET et A.L.M. KEIRSE, *op. cit.*, spéc. p. 33.

<sup>105</sup> J. HIJMA et W.L. VALK, *Wettelijke bedenktijd. Preadviezen voor de Vereniging voor Burgerlijk Recht*, Deventer, Kluwer, 2004, cité par A.A. VAN VELTEN, « Bedenktijd in het vermogensrecht », *W.P.N.R.*, 2004, pp. 295 et s., spéc. p. 300 ; dans le même sens : H.J.S.M. LANGBROEK, « Enige opmerkingen over instrumenten van consumentenbescherming », in *Contractvrijheid* (T. HARTLIEF et C.J.J.M. STOLKER éd.), Deventer, Kluwer, 1999, pp. 413 et s., spéc. p. 423. En France également, la généralisation du délai de réflexion est loin de faire l'unanimité ; voy. p. ex. les critiques de J. CALAIS-AULOY et F. STEINMETZ, *op. cit.*, spéc. pp. 177 et 423.

**13. Proposition de lege ferenda. (1) Alternative au droit de retrait : l'exigence de l'écrit comme condition de validité de la vente.** Nous sommes d'avis qu'une protection adéquate de l'acquéreur pourrait consister dans la reconnaissance d'un principe selon lequel, en matière de vente immobilière, celui-ci ne serait définitivement engagé qu'à partir de la conclusion d'un contrat adoptant la forme écrite.

En effet, à l'heure actuelle – et sous réserve de certaines controverses quant au formalisme de la vente immobilière, notamment eu égard aux contraintes liées au développement du droit administratif (voy. à cet égard la contribution de J. Fonteyn dans le présent ouvrage) –, « [la vente] est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé » (art. 1583 du C. civ.). Cette règle doit être lue en combinaison avec le principe du consensualisme, dont il résulte que le contrat de vente existe *solo consensu*, dès l'échange des consentements, sans qu'il y ait lieu à cet égard de s'interroger sur la forme choisie par les parties pour exprimer leur accord.

En d'autres termes, sous réserve des difficultés de preuve en cas de contestation<sup>106</sup>, la vente d'immeuble faite verbalement ou par des écrits (par exemple des emails) ne répondant pas aux conditions des articles 1322 et suivants du Code civil (comme l'est en revanche le compromis de vente signé en deux exemplaires) est, par principe, parfaitement valable entre parties et emporte transfert immédiat de la propriété de l'immeuble. La passation de l'acte authentique ne s'impose donc, *stricto sensu*, que pour assurer le formalisme d'opposabilité aux tiers de bonne foi<sup>107</sup> de la convention avenue entre les parties<sup>108</sup>.

---

<sup>106</sup> L'article 1341 du Code civil impose la preuve par écrit lorsque le contrat porte sur une chose excédant une somme ou une valeur de 375 euros. L'article 1347 autorise cependant la preuve par témoins ou présomptions en présence d'un commencement de preuve par écrit. Dès lors, « avant même que le compromis ne soit signé, il est donc vivement conseillé à l'une et l'autre des parties de se ménager une preuve écrite de l'accord intervenu, par un échange de correspondance » (M. VANWIJCK-ALEXANDRE et A. MAHY-LECLERCQ, « Le processus de la formation du contrat – Aspects juridiques », in *La négociation immobilière – L'apport du notariat*, Bruxelles, Bruylant, 1998, p. 189). Cette correspondance peut aussi bien être « postale » qu'électronique (voy. art. 2281 C. civ.). Le paiement par l'acquéreur de l'acompte sur le prix peut également constituer un aveu de celui-ci, lorsque ce paiement peut être interprété comme un acte d'exécution de la vente intervenue. Sur la preuve de l'offre ou de l'acceptation lorsque leur existence est contestée, voy. N. VERHEYDEN-JEANMART, *Droit de la preuve*, coll. Précis de la Faculté de droit de l'UCL, Bruxelles, Larcier, 1991, pp. 129-132, nos 258-266.

<sup>107</sup> Lorsqu'il peut être établi que le tiers n'est pas de bonne foi (c'est-à-dire qu'il connaissait l'existence de la vente avant sa transcription), ce dernier peut se voir opposer le droit de propriété immobilière antérieurement cédé, même transcrit (voy. l'art. 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire).

<sup>108</sup> Dans un arrêt du 12 octobre 1990, la Cour de cassation rappelle ce principe de manière explicite en matière immobilière : « le transfert d'un immeuble est parfait entre les parties contractantes par leur seul consentement ; [...] la circonstance que l'acte de transfert doit être transcrit au bureau de la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel le bien est situé et qu'il n'est pas opposable aux tiers qui ont contracté de bonne foi tant qu'il n'a pas été transcrit, ne confère pas au vendeur le droit de vendre le bien immobilier à un tiers avant la transcription de cet acte » (Cass., 12 octobre 1990, *Pas.*, 1991, I, p. 151 ; *Rec. gén. enr. not.*, 1992, p. 194 ; *R. W.*, 1990-1991, p. 1235).



Rendre obligatoire le recours à l'acte sous seing privé pour la vente immobilière permet selon nous de protéger le consentement et d'attirer l'attention du consommateur sur l'importance de l'engagement pris ; par la réflexion à laquelle la forme peut inciter, elle prévient les vices de consentement ou le déséquilibre lésionnaire des prestations<sup>109</sup>.

**14. Proposition de lege ferenda. (2) Établissement d'un droit de repentir dans les ventes immobilières *business to consumer* à distance et hors établissement du vendeur.** Si nous émettons de très sérieuses objections à l'établissement d'un droit de repentir généralisé et inconditionnel en matière de vente immobilière, une réserve nous paraît pouvoir être émise au regard de cette position de principe.

En effet, nous serions d'avis d'étendre au consommateur immobilier (acqureur d'une habitation existante ou à construire, ou maître de l'ouvrage), le bénéfice du droit de rétractation établi par le Code de droit économique pour les contrats entre professionnels et consommateurs conclus à distance et pour les contrats conclus hors établissement.

Par exemple, en cas d'acquisition d'une habitation à un promoteur, à un marchand de biens ou à un constructeur, en dehors de l'entreprise du professionnel, le consommateur peut effectivement se trouver dans des circonstances de nature à le précipiter dans sa décision d'achat, qu'il n'aurait pas prise sans cela. Il en est de même en cas de vente à distance par de tels professionnels, par exemple en cas de vente sous seing privé conclue de manière électronique suite à une offre faite sur internet<sup>110</sup>.

**15. Proposition de lege ferenda. (3) Le droit de repentir comme accessoire à l'obligation du vendeur de fournir certaines informations relatives au bien immeuble.** Au-delà du caractère écrit, l'on pourrait par ailleurs songer à imposer la fourniture préalable par le vendeur de certaines informations relative au statut du bien, tant sur le plan administratif que sur le plan technique. Cette solution recueille les faveurs du droit français (remise à l'acqureur du « dossier de diagnostic technique » de l'immeuble<sup>111</sup>), mais également du droit anglais (remise à l'acqureur du *Housing Information Pack*)<sup>112</sup>.

<sup>109</sup> Voy. en ce sens, en général, J. GHESTIN et I. MARCHESSEUX-VAN MELLE, « Contrats d'adhésion et clauses abusives en droit français », in *La protection de la partie faible dans les rapports contractuels. Comparaisons franco-belges*, (J. GHESTIN et M. FONTAINE éd.), Coll. Bibl. de droit privé, n° 261, Paris, LGDJ, 1996, pp. 1 et s., spéc. p. 25 ; J. GHESTIN, *Traité de Droit civil. Les obligations. La formation du contrat*, 3<sup>e</sup> éd., Paris, LGDJ, 1993, spéc. pp. 291 et s.

<sup>110</sup> D'une manière générale, la mise en vente par annonce au public, soit sur le catalogue d'un agent immobilier, soit sur un site internet, est un simple moyen de susciter des offres d'achat, étant donné que l'intention juridique de se lier définitivement vis-à-vis du premier adhérent fait défaut, et cela indépendamment du caractère précis ou non de l'annonce (voy. p. ex. Civ. Bruxelles (réf.), 31 mai 1995, *R.G.D.C.*, 1996, p. 68 ; Civ. Bruxelles (réf.), 23 février 2004, *T. Not.*, 2004, p. 345 ; Anvers, 13 mai 2008, *NjW*, 2008, p. 885, note R. STEENNOT ; Civ. Bruges, 29 juin 2005, *R.C.D.I.*, 2006/2, p. 26). Rien n'empêche cependant de concevoir un mécanisme de vente électronique de biens immeubles. Le projet *Notaclick* s'inscrivait dans cette tendance.

<sup>111</sup> Voy. art. L. 271-4 et s. du Code de la Construction et de l'Habitation (voy. *supra*, n° 7).

<sup>112</sup> Voy. sect. 148 et s. du *Housing Act 2004* (voy. *supra*, n° 8). L'on rappelle par ailleurs que le protocole publié en 1990 par la *Law Society (Law Society's National Protocol)*, impose au vendeur de transmettre sans délai à l'acheteur un « *Property Information Form* » (la pratique parle du « *Seller's pack* »).

Vu la multiplicité des mentions obligatoires et des documents à remettre par le vendeur à l'acquéreur en exécution des différentes réglementations applicables à la vente immobilière – en particulier celles relevant du droit de l'urbanisme et de l'environnement –, la création d'un dossier standardisé constituerait sans doute une œuvre utile, non seulement afin d'assurer un certain degré de protection de l'acquéreur, mais également de renforcer la sécurité juridique des ventes immobilières<sup>113</sup>.

Comme le suggère de manière séduisante S. van den Hove d'Erstenryck dans sa contribution publiée dans le présent ouvrage<sup>114</sup>, le droit de rétractation pourrait retrouver dans ce cadre toute son utilité : l'acquéreur serait fondé à se rétracter de la vente conclue dans un délai déterminé à compter de celle-ci et ce jusqu'à ce que le dossier d'information complet, répondant aux prescriptions légales, lui soit communiqué. Une telle solution présenterait l'avantage d'inciter le vendeur à remettre ledit dossier dès avant la signature du compromis de vente, afin d'éviter toute incertitude liée à la subsistance d'un droit de rétractation au bénéfice de l'acquéreur.

L'examen auquel nous nous sommes livrés dans la présente contribution démontre qu'une telle solution trouve de solides appuis en droit comparé : elle nous paraît, en effet, puiser dans les solutions imaginées par certains systèmes juridiques un mécanisme permettant d'assurer un degré suffisant d'information de l'acquéreur, en évitant toutefois les désavantages d'un droit de repentir généralisé et inconditionnel, qui fait l'objet de sérieuses critiques dans les pays dans lequel celui-ci a été institué.

---

<sup>113</sup> En revanche, imposer la présence de mentions obligatoires décrivant les droits et obligations des parties (c'est-à-dire autres que celles visées par les réglementations applicables en matière de droit de l'urbanisme ou de l'environnement), à l'image de ce que prévoit en matière de promotion immobilière l'article 7 de la loi Breyne, nous semblerait porter atteinte de manière excessive à la liberté contractuelle des parties. Un tel formalisme prolonge le droit de l'acquéreur à l'information puisqu'il s'applique aux diverses indications devant être fournies au consommateur. Ce mécanisme est d'ailleurs prévu dans une série d'hypothèses par le Code de droit économique (par exemple en matière de crédit à la consommation, de contrats à distance ou de contrats conclus en dehors de l'établissement de l'entreprise) ou par d'autres législations (par exemple, en matière de crédit hypothécaire ou de contrats de *time-sharing*). Au-delà du « formalisme de l'acte », c'est-à-dire d'un formalisme exigeant la forme écrite, serait ainsi imposé un « formalisme informatif » (voy. dans ce sens N. SAUPHANOR, *L'influence du droit de la consommation sur le système juridique*, Paris, LGDJ, 2000, p. 44). Si la présence de mentions obligatoires peut parfois se recommander, nous sommes d'avis de ne pas étendre une pareille exigence à toute vente immobilière, ce qui reviendrait à imposer aux parties la signature d'un contrat standardisé auxquelles elles ne pourraient déroger ; à la marge, certaines mentions bien spécifiques pourraient néanmoins être imposées – par exemple l'indication du recours ou non à un crédit et, dans ce cas, la présence d'une condition suspensive (voy. *supra*) – ; le cas échéant, un nombre plus important de mentions pourrait, éventuellement, être prévue dans les contrats de vente conclus entre des consommateurs et des professionnels de l'immobilier (promoteurs immobiliers, marchands de biens, etc.). Toutefois, l'imposition de mentions obligatoires n'est pas la panacée ; elle ne garantit nullement que le consommateur prenne le temps de lire et de comprendre la portée de ses engagements. Il n'en reste pas moins que ce système présente l'avantage, sinon d'informer réellement le consommateur, à tout le moins d'écarter du contenu de la convention certaines clauses et conditions trop défavorables à ce dernier.

<sup>114</sup> Voy. également en ce sens L. VAN CAMPENHOUT, « Een tijdig gewaarschuwd koper is er twee waard. Pleidooi voor een door de wet geregelde bedenktijd bij het kopen van een onroerend goed », in *Verslagboek Notarieel Congres 2009*, Gand, Larcier, 2009, pp. 189 et s.

Une fois le principe posé, resteront à établir les modalités du mécanisme proposé ici. Le savoir et la pratique développés par les professionnels de l'immobilier que sont les notaires permettront assurément de formuler à l'attention du législateur, en se prévalant de la nécessaire sécurité juridique des transactions immobilières et de la protection des intérêts légitimes de l'acquéreur et du vendeur, des propositions convaincantes d'évolution du droit applicable à la formation de la vente d'immeuble.