

# LA VENTE IMMOBILIÈRE

Sous la direction de  
Benoît Kohl

**cup** | Volume 161



# TABLE DES MATIÈRES

## 1

### Le contrat de vente immobilière Développements récents .....

9

Benoît Kohl  
*professeur à l'U.Lg.*  
*avocat*

Delphine Grisard  
*assistante à l'U.Lg.*  
*avocate*

François Onclin  
*aspirant F.N.R.S. à l'U.Lg.*

Alexandre Rigolet  
*assistant à l'U.Lg.*  
*avocat*

Romain Salzburger  
*maître de conférences et assistant à l'U.Lg.*  
*avocat*

#### Section 1

Législation.....	10
A. Contrats d'utilisation de biens à temps partagé (time-sharing).....	10
B. Nouvelle réglementation de la profession d'agent immobilier .....	11
C. Code immobilier flamand.....	12
D. Code de droit économique et vente immobilière .....	12
E. Intérêt légal.....	15

#### Section 2

Jurisprudence .....	16
A. Les éléments constitutifs de la vente .....	16
1. Le transfert de propriété .....	16
1. Vente d'un bien en l'état futur d'achèvement – Qualification du contrat – Vente ou entreprise – Incidence de la qualification – Distinction selon que la loi Breyne est ou non applicable.....	16
2. Transfert des risques – Incidence du moment du transfert de propriété – Principes applicables en présence d'une vente publique – Obligation de conservation à charge du vendeur, nonobstant le transfert de propriété, jusqu'à la délivrance – Date de la délivrance – Preuve de la cause étrangère libératoire.....	18

2. Le prix .....	21
3. Exigence d'un prix – Vente à vil prix – Donation indirecte.....	21
4. Fixation du prix – Liberté des parties – Diminution du prix en raison de la prise en charge par l'acquéreur des coûts de dépollution – Vente d'une station-service – Subsidés du BOFAS – Identification du titulaire du droit à l'obtention des subsides – Sans incidence sur le prix de vente.....	23
5. Incidence sur la validité du contrat de la fixation d'une partie du prix « en noir » ...	27
<b>B. Avant-contrats: Pacte de préférence et promesse de vente .....</b>	<b>30</b>
1. Pacte de préférence – Droit de préemption.....	30
6. Pacte de préférence – Notion et modalités – Vente à un tiers – Tierce complicité – Nullité.....	30
7. Pacte de préférence – Donation – Interprétation – Transmission passive de l'obligation – Caractère <i>intuitu personae</i> (non) – Évaluation du dommage résultant de la méconnaissance du droit de préférence.....	34
8. Pacte de préférence – Référence à la loi sur le bail à ferme – Méconnaissance du droit de préférence – Sanction – Responsabilité du notaire – Devoir d'investigation – Opposabilité – Absence de transcription .....	35
9. Pacte de préférence – Obligations du propriétaire – Information correcte quant aux conditions de la vente à un tiers – Responsabilité – Tierce complicité – Preuve du dommage subi par le bénéficiaire.....	37
10. Pacte de préférence – Droit de préemption – Prix – Vente au sein d'un ensemble – Vente à plusieurs acheteurs – Partage immédiatement après la vente – Violation du droit de préemption .....	39
11. Absence de mention de l'existence d'un droit de préférence – Erreur – Résolution pour faute – Fautes conjointes – Attitude de l'acheteur .....	41
12. Droit de préemption – Code flamand du logement – Subrogation du bénéficiaire dans les droits de l'acquéreur, en cas de violation du droit – Vente puis revente à un tiers de bonne foi – Non-rétroactivité de la subrogation.....	43
13. Pacte de préférence – Violation du pacte – Action à l'égard du propriétaire – Action personnelle – Point de départ du délai de prescription .....	44
2. Promesse unilatérale de vente – Option d'achat.....	44
14. Option d'achat au bénéfice du locataire – Formation du contrat – Moment du paiement du prix – Incidence de la levée de l'option sur le paiement des loyers ....	44
<b>C. La formation du contrat de vente .....</b>	<b>45</b>
1. L'accord des volontés: offre, acceptation et formation dynamique du contrat.....	45
15. Publicité relative à des immeubles sur internet – Invitation à formuler des offres d'achat, et non offre de vente – Conditions générales du site « Immoweb.be ».....	45
16. Publicité relative à un immeuble – Erreur d'impression quant au prix – Ne constitue pas une offre – Vente non conclue par l'« acceptation » par un candidat-acquéreur – Description incorrecte du bien dans la publicité (du point de vue de l'urbanisme) – Correction apportée dans le compromis – Dol ? (non) .....	46
17. Mise en vente d'immeubles sur internet – Système de vente par enchères – Atteinte au monopole des notaires ? – Notion de vente publique.....	48
18. Offre sous condition suspensive – Distinction avec le contrat sous condition suspensive – Acceptation de l'offre non valable <i>pendente conditione</i> – Conséquence .....	51
19. Caractère ferme de l'offre – Durée et retrait de l'offre – Incidence de la fixation ou non d'une durée à l'offre – Caducité de l'offre – Nouvelles offres formulées par des tiers – Obligation de communication au premier offrant (non) .....	53

20. Preuve de l'offre et de son acceptation – Preuve par écrit ou par aveu – Preuve libre lorsque l'acte (offre ou acceptation) émane d'un commerçant – Preuve de la connaissance de l'acceptation – Toutes voies de droit .....	56
21. Formation dynamique de la vente – Accord sur la chose et sur le prix suffisant ou nécessité de signer un compromis de vente ? – Revirement de jurisprudence ? – Notion d'éléments substantiels – Incidence d'une communication des éléments substantiels après l'accord sur les éléments essentiels .....	58
22. Formation dynamique du contrat de vente – Accord sur les éléments essentiels – Nécessité de signer un compromis de vente ? (non) – Présence d'une clause pénale – Nullité de la clause dans un contrat de vente conclu par une entreprise avec un consommateur (sauf réciprocité) .....	69
23. Formation dynamique de la vente – Preuve de la vente – Échange de SMS .....	70
24. Formation du contrat de vente – Interprétation de l'accord des volontés – Contradiction entre deux versions du compromis de vente (dates et conditions différentes) – Compromis valant commencement de preuve par écrit .....	76
25. Promesses de vente et d'achat – Options croisées – Validité du mécanisme ? – Méconnaissance des mentions urbanistiques imposées par la législation flamande (art. 141 du décret flamand de l'aménagement du territoire) – Nullité de la vente .....	77
26. Formation de la vente – Vente conclue entre un acquéreur et un mandataire « sous réserve de ratification » du propriétaire – Absence de ratification – Vente inexistante – Qualification du document signé par l'acquéreur .....	80
27. Formation du contrat – Acquisition par une société – Représentation de la société par des personnes physiques n'ayant pas qualité – Inexistence de la vente – Engagement de porte-fort d'une personne physique – Absence de ratification par la société – Dommages et intérêts .....	81
28. Formation du contrat – <i>Culpa in contrahendo</i> – Applications – Distinction avec le dol .....	82
29. Formation du contrat – Contenu obligationnel du contrat – Engagement de ne pas revendre l'immeuble – Énoncé dans une décision administrative non annexée à l'acte authentique – Acte authentique par référence (non) – Notion d'annexe authentique .....	85
<b>2. Les conditions de validité du contrat de vente .....</b>	<b>87</b>
a) Le consentement .....	87
i) LA NÉCESSITÉ DU CONSENTEMENT .....	87
30. Absence totale de consentement – Dépression – État d'ébriété – Appréciation en fait – Nullité relative – Confirmation possible .....	87
ii) LE VICE DU CONSENTEMENT: L'ERREUR .....	89
31. Erreur sur la substance – Notion de « substance » ou de qualités substantielles – Illustrations (surface habitable, pollution, transformation du quartier) .....	89
32. Erreur sur la substance – Caractère (non) constructible du bien en fonction des réglementations d'urbanisme .....	92
33. Caractère contemporain de l'erreur – Annulation du permis de lotir (ou d'urbanisation) – Effet rétroactif – Nullité de la vente – Vice de consentement – Erreur .....	93
34. Caractère excusable de l'erreur – Statut urbanistique du bien – Devoir de l'acquéreur de s'informer .....	95
iii) LE VICE DU CONSENTEMENT: LE DOL .....	97
35. Notion de dol – À propos de l'intention de tromper – Infraction pénale de tromperie – Autorité de la chose jugée au pénal sur le civil .....	97
36. Dol – Applications – Tromperie à propos de la réglementation en matière d'urbanisme ou de droit de l'environnement .....	98
37. Dol – Applications diverses .....	101

38. Nécessité de la preuve de l'intention dolosive – Incidence de la qualité de professionnel dans le chef du vendeur – Pas de présomption de tromperie.....	103
iv) LE VICE DU CONSENTEMENT : LA LÉSION DE PLUS DE SEPT DOUZIÈMES.....	104
39. Champ d'application – Inapplicable aux ventes faites par autorité de justice .....	104
40. Champ d'application – Inapplicable aux ventes aléatoires (rentes viagères) – Exception.....	106
41. Nécessité d'établir préalablement une présomption de lésion – Mode de calcul de la lésion .....	107
42. Effet de l'action en rescision – Possibilité pour l'acquéreur de conserver le bien en payant un supplément du juste prix – Choix appartenant au seul acquéreur .....	108
v) LE VICE DU CONSENTEMENT : LA LÉSION QUALIFIÉE .....	109
43. Lésion qualifiée – Nécessité d'un déséquilibre entre les prestations réciproques et d'un abus de la faiblesse du cocontractant .....	109
b) La capacité .....	110
44. Exceptions à l'interdiction de la vente entre époux – Cession présentant une cause légitime – Inconstitutionnalité partielle .....	110
c) L'objet .....	112
45. Objet – Principes et renvoi.....	112
d) La licéité (en particulier la conformité aux lois de police administrative).....	113
46. Vente d'un lot sans délivrance d'un permis de lotir (ou d'urbanisation) – Éventuellement conclue sous la condition suspensive de l'obtention de l'autorisation de lotir – Nullité absolue du contrat .....	113
47. Permis de lotir (ou d'urbanisation) – Vente d'un lot sans qu'il ne soit satisfait aux exigences posées par l'article 95 du CWATUPE – Nullité de la vente.....	117
48. Attestation relative à l'état du sol ( <i>bodemattest</i> ) – Nullité de la vente en cas de délivrance tardive de l'attestation – Abus de droit.....	120
49. Délivrance d'une attestation de l'état du sol ( <i>bodemattest</i> ) – Nullité de la vente en cas de délivrance tardive de l'attestation – Renonciation tacite à la nullité.....	124
50. Délivrance d'une attestation de l'état du sol ( <i>bodemattest</i> ) – Champ d'application matériel de l'obligation – Vente sur saisie (oui) .....	126
51. Infraction d'urbanisme – Action en nullité organisée par la législation flamande (art. 6.3.1. VCRO) – Nullité relative – Renonciation à la nullité .....	127
e) La sanction d'un défaut dans la formation du contrat : la nullité et ses effets ...	129
52. Conséquences de l'annulation de la vente – Restitution du prix – Intérêts moratoires sur le prix à restituer – Point de départ du calcul des intérêts – Incidence de la dépréciation monétaire.....	129
53. Conséquences de l'annulation de la vente – Acompte déposé chez le notaire ou l'agent immobilier – Identification du débiteur de l'obligation de restitution de l'acompte en cas d'annulation du compromis.....	130
54. Conséquences de l'annulation de la vente – Restitution des frais d'acte et des droits d'enregistrement ? – Délai de prescription.....	131
55. Action en nullité – Infraction d'urbanisme cachée à l'acquéreur (dol) – Possibilité d'échapper à l'annulation en régularisant la cause de nullité en cours d'instance ?	134
f) Les ventes soumises à autorisation judiciaire .....	135
56. Vente immobilière – Vendeur mineur – Validité du compromis sous la condition suspensive de l'autorisation préalable du juge de paix (non) .....	135
D. La vente sous condition suspensive .....	136
57. Vente sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt – Absence de mention du délai de la réalisation de la condition – Résiliation fautive de la vente par le vendeur – Absence de faute dans le chef des acquéreurs.....	136
58. Vente sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt – Renonciation au bénéfice de la condition par l'acquéreur – Renonciation tardive – Conséquences..	139

59. Vente sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt – Fixation d'un terme – Défaillance de la condition – Renonciation des parties à se prévaloir de la défaillance de la condition – Preuve par « <i>aveu en action</i> » (oui) .....	140
60. Vente sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt – Empêchement par le débiteur de la réalisation de la condition – Condition réputée accomplie (art. 1178 C. civ.) .....	142
61. Vente sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt – Nature des démarches à effectuer par l'acquéreur pour la recherche d'un crédit .....	143
62. Vente sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt – Clause réputant la condition accomplie en cas d'absence de production d'une attestation de refus de crédit – Nature de la clause – Modalité probatoire relative à la condition – Sanction en cas de non-respect .....	143
<b>E. Les effets du contrat de de vente</b> .....	148
1. L'obligation de collaborer à la passation de l'acte authentique .....	148
63. Obligation de collaborer à la passation de l'acte authentique – Nature de l'obligation – Responsabilité et non garantie .....	148
64. Incidence de la procédure judiciaire de résolution (en cours) de la première vente sur la passation de l'acte relatif au bien revendu – Droit ou devoir du notaire de suspendre l'authentification ? – Clause relative à l'absence de litiges – Effets .....	149
65. Préjudice respectif des parties en cas de retard dans la passation de l'acte authentique – Incidence de la passation de l'acte sans réclamation de l'indemnité de retard à ce moment – Renonciation tacite par l'acquéreur aux intérêts de retard ? .....	151
66. Clause pénale en cas de manquement de l'une des parties à l'obligation de collaborer à la passation de l'acte authentique – Montant – Caractère excessif – Réduction – Distinction avec la clause de dédit .....	153
67. Choix pour l'exécution forcée (passation de l'acte) ou la résolution – Faculté du créancier de se raviser en cours d'instance et de modifier le choix effectué .....	154
68. Occupation précaire par l'acquéreur dans l'attente de la passation de l'acte authentique – Nature des droits de l'acquéreur – Précarité – Conséquence – Mise en location interdite .....	154
69. Couverture d'assurance incendie durant trois mois après l'acte authentique – Résiliation du contrat d'assurance par le vendeur avant les trois mois – Inopposable à l'acquéreur .....	156
2. Les obligations de vendeur .....	157
a) L'obligation de délivrance .....	157
70. Délivrance conforme – Superficie du bien vendu – Clause exonératoire – Clause abusive dans les ventes faites par les entreprises aux consommateurs .....	157
71. Délivrance conforme – Infraction d'urbanisme – Délivrance tardive et non conforme – Gravité du manquement – Appréciation (art. 1184 C. civ.) .....	158
72. Délivrance d'un bien libre de charges – Clause « <i>quitte et libre</i> » ou « <i>pour quitte et libre</i> » – Responsabilité du vendeur et responsabilité du notaire .....	161
73. Délivrance – Obligation de l'acquéreur de vider les lieux – Lieux non vidés – Exigence d'une mise en demeure .....	162
74. Délivrance des accessoires – Accessoires juridiques (droits et actions) – Transmission <i>propter rem</i> .....	164
75. Délivrance des accessoires – Accessoires juridiques (droits et actions) – Transmission <i>propter rem</i> – Exception à la transmissions des actions <i>propter rem</i> lorsque le vendeur est assigné par son acquéreur .....	166
76. Délivrance des accessoires – Accessoires juridiques (droits et actions) – Transmission <i>propter rem</i> – Vente de l'immeuble en cours d'instance – Aspects de procédure – Nécessité d'une reprise d'instance par l'acquéreur .....	168

b) La garantie d'éviction.....	169
77. Garantie d'éviction – Clause de transfert retardé de la propriété – Garantie exclue tant que l'acquéreur n'est pas devenu propriétaire ? (non).....	169
78. Garantie d'éviction – Notion d'éviction – Travaux non couverts par un permis d'urbanisme – Infraction d'urbanisme – Responsabilité du vendeur – Garantie d'éviction (non) – Garantie des vices cachés (oui).....	170
79. Garantie d'éviction – Notion d'éviction – Manquement quelconque à la possession ? – Illustration – Travaux non couverts par un permis d'urbanisme – Infraction d'urbanisme – Caractère non régularisable de l'infraction – Garantie d'éviction (oui) – Dommages et intérêts (non).....	173
80. Garantie d'éviction – Absence d'incidence de la bonne ou de la mauvaise foi du vendeur.....	176
c) La garantie des vices cachés.....	177
i) CHAMP D'APPLICATION DE LA GARANTIE.....	177
81. Garantie des vices cachés – Champ d'application – Inapplicabilité dans les ventes faites par autorité de justice – Notion – Moyen d'irrecevabilité (non) – Moyen d'absence de fondement (oui).....	177
ii) L'EXISTENCE D'UN VICE PRÉSENTANT UN CARACTÈRE CACHÉ.....	179
82. Garantie des vices cachés – Conditions d'application – Existence d'un vice – Caractère caché du vice – Illustrations.....	179
iii) CLAUSE EXONÉRATOIRE OU LIMITATIVE DE GARANTIE DES VICES CACHÉS.....	185
83. Clause exonératoire ou limitative de garantie des vices cachés – Principes.....	185
84. Clause d'exonération – Connaissance du vice par le vendeur (présomption) – Vendeur professionnel – Clause abusive.....	186
85. Clause d'exonération – Licéité – Connaissance du vice par le vendeur – Nécessité d'en apporter la preuve – Appréciation souveraine du juge du fond.....	187
iv) LE BREF DÉLAI : NOTION ET UTILITÉ D'UN CONSTAT CONTRADICTOIRE.....	193
86. Bref délai – Notion – Durée – Utilité d'un constat écrit.....	193
v) EFFETS DE LA GARANTIE DES VICES CACHÉS : ACTION ESTIMATOIRE.....	196
87. Garantie des vices cachés – Actions ouvertes à l'acheteur – Action estimatoire – Coûts des travaux à exécuter – Évaluation – Prise en compte d'événements ultérieurs affectant la valeur du bien (non).....	196
3. Les obligations de l'acheteur.....	200
88. Obligation de payer le prix – Frais de la vente – Vente « acte en mains » – Conséquence.....	200
89. Obligation de recourir au vendeur pour la construction de l'immeuble (« vente couplée ») – Caractère non déterminable de l'obligation de construire – Loi Breyne inapplicable – Obligation de négocier de bonne foi.....	201
4. La résolution du contrat.....	203
90. Résolution du contrat consécutive au manquement d'une partie – Incidence sur le droit de l'autre partie à prétendre à une indemnisation de son propre préjudice ...	203
F. Les ventes particulières.....	205
91. Vente avec rente viagère – Existence d'un aléa – Décès du créancier peu de temps après la signature du contrat – Appréciation.....	205
92. Vente avec rente viagère – Clause résolutoire expresse en cas de défaut de paiement d'un arrérage – Validité – Usage abusif de la clause.....	207
93. Vente avec rente viagère – Pacte commissaire exprès en cas de défaut de paiement d'un arrérage – Régularisation par l'acquéreur, après la déclaration unilatérale de résolution, des arrérages impayés – Absence d'incidence sur la résolution intervenue.....	209

### Section 3

Doctrine .....	210
----------------	-----

## 2

Questions choisies de droit administratif en lien avec la vente d'immeubles .....	213
--	-----

François Onclin  
*aspirant F.N.R.S. à l'U.Lg.*

Cécile Vercheval  
*assistante et maître de conférences à l'U.Lg.  
stagiaire judiciaire*

### Section 1

La police de l'énergie .....	216
A. Introduction .....	216
B. Exigences P.E.B. ....	220
1. Définitions .....	220
2. Faits générateurs de l'obligation de respecter les exigences P.E.B. ....	221
3. Acteurs .....	225
4. Procédure .....	226
C. Certification P.E.B. ....	228
1. Observations préalables .....	228
2. Faits générateurs de l'obligation d'obtenir un certificat P.E.B. ....	229
a) Construction ou reconstruction d'un bâtiment .....	229
b) Vente ou location d'un bâtiment ou d'une unité P.E.B. ....	230
c) Bâtiment occupé par une autorité publique et fréquemment visité par le public .....	231
3. Les exceptions .....	232
4. Durée de validité du certificat P.E.B. ....	233
5. Contenu du certificat P.E.B. ....	234
6. Modalités particulières d'établissement du certificat P.E.B. ....	234
D. Sanctions .....	235

### Section 2

La police de l'environnement .....	237
A. Le permis d'environnement .....	237
B. Protection de la nature .....	241

### Section 3

La police de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire .....	242
--	-----



<u>Section 4</u>	
La police du patrimoine .....	247
<u>Section 5</u>	
La police des implantations commerciales.....	250
<u>Section 6</u>	
La police du tourisme.....	254
<u>Section 7</u>	
Le bien-être des travailleurs.....	255
<u>Section 8</u>	
La police des installations électriques .....	259
<u>Section 9</u>	
Polices administratives et impact sur la vente immobilière.....	262
A. Contraintes de police et obligation de délivrance.....	263
B. Contraintes de police et illicéité de la vente.....	266

### 3

Impact de la (non-) formation de la vente sur la responsabilité et la rémunération de l'agent immobilier .....	269
---	-----

Laurent Collon  
*avocat spécialisé en droit immobilier*

<u>Section 1</u>	
La rémunération de l'agent immobilier .....	270
A. Rappel des principes.....	270
1. Contrat à titre gratuit ou onéreux ?.....	270
a) Le courtage .....	270
b) Le mandat.....	270
2. Naissance du droit à rémunération.....	271
a) Le courtage .....	271
i) PRINCIPE.....	271
ii) ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DU DROIT À RÉMUNÉRATION.....	271
iii) ÉLÉMENTS NON PERTINENTS.....	279
b) Le mandat.....	289
3. Preuve du droit à rémunération.....	290
4. Montant de la rémunération .....	292
a) Liberté conventionnelle .....	292
b) Les barèmes de l'I.P.I.....	293

c) Quid si rien n'est prévu ?.....	293
i) LES USAGES.....	294
ii) LE PRINCIPE D'EXÉCUTION DE BONNE FOI .....	295
d) Le contrôle judiciaire.....	295
i) COURTAGE.....	295
ii) MANDAT.....	297
iii) CONTRAT MIXTE.....	298
e) Document justificatif.....	299
f) Prescription du droit à rémunération .....	299
<b>B. Le contrat-type de l'I.P.I.....</b>	<b>300</b>
1. Position de la question .....	300
2. Exclusivité.....	300
3. Résiliation anticipée .....	301
4. Rémunération .....	302
<b>C. La formation du contrat de vente immobilière et son incidence sur le droit à rémunération de l'agent.....</b>	<b>304</b>
1. Position de la question .....	304
2. Incidence sur le droit à rémunération de l'agent immobilier .....	306
<b><u>Section 2</u></b>	
La responsabilité de l'agent immobilier .....	306
A. À l'égard du commettant .....	306
B. À l'égard des tiers .....	309