

RESEARCH OUTPUTS / RÉSULTATS DE RECHERCHE

Le « bref délai » en matière de garantie des vices cachés

Goffaux, Boris

Published in:
Le Forum de l'Assurance

Publication date:
2017

Document Version
le PDF de l'éditeur

[Link to publication](#)

Citation for pulished version (HARVARD):

Goffaux, B 2017, 'Le « bref délai » en matière de garantie des vices cachés: le temps de quelques réflexions', *Le Forum de l'Assurance*, numéro 174, pp. 101-106.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal ?

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Le « bref délai » en matière de garantie des vices cachés : le temps de quelques réflexions

Dans le domaine de la vente, la condition du bref délai constitue un obstacle majeur à la garantie des vices cachés. Délaisée par le législateur, la matière s'est forgée à coup de jurisprudences et d'analyses doctrinales. Encore aujourd'hui, l'exigence du bref délai est sujette à questionnements. Examen d'une notion restée controversée.

Introduction

L'article 1648 du Code civil dispose que l'action résultant des vices cachés doit être intentée par l'acquéreur, dans un bref délai, suivant la nature des vices rédhibitoires, et l'usage du lieu où la vente a été faite.

Cette disposition – spécifique au régime applicable à la vente¹ – est restée inchangée depuis son instauration en 1804. En l'absence d'indications claires dans les textes, les normes afférentes à l'exigence du bref délai sont nées sous l'impulsion de la doctrine et des juges. La jurisprudence est porteuse d'enseignements parfois contradictoires, ce qui n'aide pas à appréhender la matière.

La présente contribution ne prétend pas faire l'inventaire de toutes les controverses liées à l'article 1648 du Code civil. Elle est simplement l'occasion de quelques réflexions sur la *ratio legis* (I), la nature (II) le point de départ (III) et la durée du bref délai (IV).

I. Sa *ratio legis*

Quelle est la principale raison d'être du bref délai ? Il est vite fait de constater qu'aucune justification ne ressort des travaux préparatoires du Code civil. Pour ce qui concerne le bref délai, l'exposé des motifs traite uniquement de la nécessité d'instituer un délai général et de laisser au juge le soin d'en déterminer, au cas par cas, la durée exacte². Ainsi, le rapporteur Faure écrit-il : « La loi proposée veut que l'action soit intentée dans le plus court délai : elle ne pouvait établir à cet égard un délai commun. L'usage des lieux et la prudence des juges y suppléeront »³. À tout prendre, les travaux préparatoires n'abordent que très brièvement la question du bref délai. En 1804, cette condition était déjà bien connue des juristes et n'impliquait pas qu'on lui consacre une attention particulière. Comme le rappellent C. Delforge, Y. Ninane et M.-P. Noël, dans un ouvrage remarqué, des régimes semblables à

la garantie des vices cachés existaient déjà en droit romain⁴.

En cette matière comme dans d'autres, les juges ont suppléé au silence des textes.

Il ressort d'une jurisprudence majoritaire, dont la doctrine se fait l'écho⁵, que le bref délai a pour justification la preuve de l'antériorité du vice. L'idée est qu'une action tardive pourrait compromettre la preuve du moment exact de l'apparition du vice. Ainsi, selon la Cour d'appel de Liège, l'exigence du bref délai « se justifie afin que les preuves nécessaires ne soient perdues et que l'examen du vice caché puisse se dérouler de manière précise »⁶. Ce courant jurisprudentiel opère un rapprochement certain entre le bref délai et le délai de prescription, étant admis également que la prescription se justifie par les difficultés probatoires qu'une réclamation trop éloignée des faits pourrait engendrer⁷.

Il a aussi été avancé que l'écoulement d'un délai relativement long équivaldrait à une acceptation par l'acheteur de conserver la chose telle qu'elle lui a été livrée⁸. Autrement dit, il se déduirait de la tardiveté de l'action une renonciation par l'acquéreur d'invoquer la garantie. À dire vrai, nous ne sommes pas convaincu par cette explication. Il est bien connu que la renonciation à un droit ne se présume pas. Dans cet ordre d'idées, une frange de la doctrine refuse de considérer la prescription comme une institution basée sur une présomption d'abandon de droit. L'on peut lire en ce sens : « [...] le rejet de la théorie de la *rechstverwerking* appuie la sévérité avec laquelle il faut refuser pour fondement l'abandon du droit concerné : si l'adoption d'un comportement objectivement inconciliable avec l'exercice de son droit n'emporte pas automatiquement renonciation, *a fortiori*, la simple inaction ne le peut-elle »⁹. L'argument peut aisément être transposé en matière de bref délai... Au demeurant, la thèse d'une renonciation au droit d'agir comme justification au bref délai n'a pas d'ancrage en jurisprudence. Les décisions de ces dernières années n'y font, en tout cas, pas référence.

- 1 L'exigence du bref délai s'applique aux contrats de vente uniquement, à l'exception des ventes internationales soumises à la Convention de Vienne (intégrée en droit belge par la loi du 4 septembre 1996 portant assentiment à la Convention des Nations unies sur les contrats de vente internationale de marchandises faite à Vienne le 11 avril 1990, *M.B.*, 1^{er} juillet 1997). Des règles particulières sont également prévues concernant la vente de certains biens meubles aux consommateurs (voy. articles 1649bis à 1649octies du Code civil et spéc. article 1649quater, § 5).
- 2 Dans la pratique, il est rare que les juges déterminent la durée exacte du bref délai. En général, ils tranchent simplement la question de savoir si le délai requis a été dépassé ou pas.
- 3 Voy. « Communication officielle au Tribunal », in P.A. FENET, *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, Paris, 1827, t. XIV, p. 169.
- 4 C. DELFORGE, Y. NINANE et M.-P. NOËL, « De quelques délais emblématiques du contrat de vente », in *Contrats spéciaux*, coll. Recyclage en droit, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2013, p. 92.
- 5 Voy. S. DAMAS, « Le défaut de la chose vendue selon le droit "commun" de la vente (articles 1602 à 1649 du Code civil) », in *Les défauts de la chose - Responsabilité contractuelle et extracontractuelle*, Limal, Anthemis, 2015, pp. 24 et s. ; B. KHOL et F. ONCLIN, « L'exigence du "bref délai" dans l'action en garantie contre les vices cachés », *J.T.*, 2013, p. 561 et la jurisprudence citée ; P. A. FORTIERS, « Les obligations de l'entrepreneur : les sanctions de l'inexécution », in *Contrat d'entreprise et droit de la construction*, coll. CUP, vol. 63, Liège, Formation permanente CUP, 2003, p. 25 ; M. EKELMANS, « Le bref délai d'intentement de l'action en garantie des vices cachés », in *De l'importance de la définition en droit*, conférences du Centre de droit privé, vol. IX, Bruxelles, Bruylant, 1999, p. 237 ; H. DE PAGE (revu par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS), *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, vol. I, 4^e éd., Bruxelles, Bruylant, 1997, p. 290 ; R. DEKKERS, *Handboek Burgerlijk Recht*, t. II, Bruxelles, Bruylant, 1971, p. 477.

- 6 Liège, 20^e ch., 22 septembre 2016, inédit, R.G. n° 2015/RG/163. Voy. également Bruxelles, 4 février 2014, *Tijds. not.*, 2014, p. 237, selon qui, l'exigence du bref délai dont il est question à l'article 1648 du Code civil a essentiellement pour but de ne pas compliquer l'administration de la preuve concernant les vices et l'état du bien en laissant s'écouler un trop long laps de temps. Voy. aussi Comm. Bruxelles, 23 mars 2015, *T. App.-R.C.D.I.*, 2015, pp. 34 et s.
- 7 H. DE PAGE (revu par M. MARCHANDISE), *Traité de droit civil belge*, t. VI, Bruxelles, Bruylant, 2014, p. 27.
- 8 P. A. FORIERS, *op. cit.*, p. 25 ; R. DEKKERS, *op. cit.*, p. 477.
- 9 H. DE PAGE (revu par M. MARCHANDISE), *Traité de droit civil belge*, *op. cit.*, p. 26.
- 10 Mons, 15 juin 2009, *J.T.*, 2010, p. 161, cité par B. KHOL et F. ONCLIN, *op. cit.*, p. 561 ; H. DE PAGE (revu par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS), *op. cit.*, p. 290 ; B. TILLEMANN, « Vrijwaring voor verborgen gebreken bij de verkoop van een onroerend goed », in B. TILLEMANN et A.-L. VERBEKE (dir.), *Knelpunten Verkoop onroerend goed*, Knelpunten Contractenrecht, vol. 3, Anvers, Intersentia, 2007, p. 47.
- 11 J. DEWEZ, « Le régime des vices cachés dans les contrats de vente, de bail et d'entreprise », note sous Mons, 24 mars 2005, *R.G.D.C.*, 2008, p. 51.
- 12 L'on songe à cette affaire dans laquelle une société avait acquis plusieurs bâtiments en juillet et septembre 2008. Ce n'est que trois ans plus tard que l'acquéreuse a constaté une défectuosité aux façades en bois des immeubles concernés. Au final, l'action en garantie a été introduite en juillet 2012, après plusieurs mois de négociations, sans que la cour n'y ait vu un dépassement du bref délai (Liège, 20^e ch., 19 juin 2014, R.G. n° 2013/RG/380, disponible sur www.stradalex.com).
- 13 C. ALTER et R. THUNGEN, « Les obligations du vendeur », in *Manuel de la vente*, Malines, Kluwer, 2010, p. 227 ; M. VANWUICK-ALEXANDRE et M. GUSTIN, « L'obligation de délivrance conforme et la garantie des vices cachés : le droit commun », in *La nouvelle garantie des biens de consommation et son environnement légal*, Bruxelles, la Charte, 2005, p. 36.
- 14 J. DEWEZ, *op. cit.*, p. 50 ; M. HOUBEN, « L'exigence d'action à "bref délai" en matière de garantie des vices cachés : comparaison entre vente, bail et entreprise », note sous Mons, 15 juin 2009, *R.G.D.C.*, 2011, pp. 292 et s. ; A. DECROËS, « Les délais préfix (ou de forclusion) », *J.T.*, 2007, pp. 871-874 ; M.-P. NOËL, « Les délais de préfix », in *La prescription extinctive - Études de droit comparé*, Bruxelles-Paris, Bruylant-L.G.D.J., 2010, p. 146.
- 15 B. Khol et F. Onclin précisent que « L'intérêt de la qualification du bref délai ne revêt toutefois qu'une importance

Une certaine jurisprudence a également soutenu qu'une trop longue utilisation de la chose en compromettrait la réhabilitation¹⁰. L'on sait en effet qu'en vertu des articles 1644 et 1647 du Code civil, l'acquéreur mécontent a le choix entre l'action estimatoire, soit le maintien de la convention et le remboursement d'une partie du prix, et l'action réhabilitatoire, soit la restitution de la chose et du prix¹¹. Selon certains juges, cette dernière action impliquerait que la chose n'ait pas été utilisée de manière prolongée. Quoique cette idée ne soit pas contestable, le bref délai n'y trouve pas, selon nous, sa justification profonde. Une fois la vente conclue, il peut se passer plusieurs mois, voire plusieurs années, avant que l'acquéreur soit encore autorisé à introduire une action en garantie. Nous constaterons en effet que le bref délai a pour point de départ le moment de la connaissance du vice par l'acheteur (voy. *infra*, point III). Cette règle revient à dire qu'en agissant dans un court délai après la découverte du vice, encore que la vente soit intervenue des années auparavant et que le bien vicié ait fait l'objet d'une utilisation prolongée par l'acquéreur, ce dernier reste fondé à invoquer la garantie des vices cachés. Nous verrons par ailleurs que des négociations, si elles laissent présager un règlement amiable, ont pour effet de suspendre l'écoulement du bref délai, prolongeant, du même coup, l'utilisation de la chose par l'acheteur. Des pourparlers ne sont suffisamment sérieux qu'à condition que soient intervenues des discussions entre parties, qu'aient été tenues plusieurs réunions ou qu'ait eu lieu une expertise amiable, dont le temps de mise en œuvre s'avère parfois considérable. En de nombreux cas, et singulièrement en matière immobilière, la durée de ces négociations se compte en mois¹².

II. Sa nature

La qualification du bref délai n'est pas sans susciter la discussion. Tandis que certains auteurs voient en cette condition un délai de prescription¹³, d'autres préfèrent lui reconnaître la nature d'un délai de préfix¹⁴. Chacune de ces thèses bénéficie d'arguments de poids et du soutien de nombreux auteurs¹⁵. En tout état de cause, il semblerait que la Cour de cassation ait opté pour la seconde opinion, décidant, dans un arrêt du 29 novembre 2013, que « L'article 2224 du Code civil, qui fait partie des dispositions générales relatives à la prescription, est étranger au bref délai visé par l'article 1648 du même Code »¹⁶.

Qu'il nous soit permis de nous intéresser davantage à la nature supplétive de la règle du bref délai. Soulignons en effet que les parties peuvent s'entendre sur la période de garantie ou le délai dans lequel la demande doit être introduite¹⁷.

De même, le vendeur peut renoncer au bénéfice de cette condition. Il apparaît qu'une telle renonciation puisse s'induire de certaines clauses figurant au contrat. Un jugement du Tribunal de première instance du Brabant wallon du 3 juin 2015 en offre une belle illustration¹⁸. Par acte authentique reçu le 29 janvier 2008, le demandeur avait obtenu de la partie défenderesse la propriété de plusieurs parcelles de terre, pour un prix avoisinant les 300.000 EUR. L'acquéreur avait ensuite bénéficié d'un permis d'urbanisme pour ériger sur ces terrains quatre maisons unifamiliales. Certaines modifications ayant été apportées au projet initial, une demande de permis de régularisation des travaux complémentaires avait été déposée auprès de l'administration communale. À la suite de cette demande, une enquête publique avait été menée et un procès-verbal d'infraction urbanistique dressé à charge de l'acquéreur. Outre qu'elle reprochait à ce dernier d'avoir entamé des travaux de terrassement excessifs, la commune se plaignait également d'une rehausse du relief du sol pour laquelle aucun permis n'avait été délivré. Or, et c'était précisément l'objet du litige, cette modification du sol était due à l'implantation d'une piste d'attelage créée par la partie défenderesse lorsqu'elle était encore propriétaire des lieux.

Pour sa défense, le vendeur alléguait que l'action en garantie des vices cachés, intentée par l'acheteur, n'avait pas été introduite dans le bref délai imposé par l'article 1648 du Code civil.

Sur cette question, le tribunal a relevé, entre autres choses :

« que le pacte authentique de vente, reçu le 29 janvier 2008, stipule que :

"1) *État du bien - Servitudes - Conditions*

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve actuellement, bien connu de l'acheteur, sans qu'il puisse prétendre à aucune indemnité ni à une réduction du prix soit pour mauvais état, soit pour vices de construction, apparents ou non apparents – le vendeur déclarant n'avoir pas connaissance de l'existence de vices cachés – vétusté ou autre cause...

2) *Absence d'engagement du vendeur*

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux

visés à l'article 84, § 1^{er}, et le cas échéant ceux visés à l'article 84, § 2, alinéa 1^{er}.

Il ajoute que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire" ».

Et le tribunal de poursuivre : « Il résulte nécessairement de l'ensemble de ces éléments que la clause relative aux vices cachés combinée à celle relative à la garantie de la conformité des travaux, réalisés par Mme Ria B. [la partie défenderesse], "aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire" sont des clauses voulues par les parties comme impliquant que "le vendeur a formellement garanti l'inexistence d'un vice déterminé".

Par conséquent, l'exigence du respect du bref délai édictée par l'article 1648 du Code civil ne trouve pas à s'appliquer en l'espèce. Au regard du raisonnement adopté ci-dessus, il n'y a pas lieu de répondre aux autres moyens invoqués par les parties : ils ne sont plus pertinents ».

En cette affaire, le tribunal a fait sienne l'idée selon laquelle l'article 1648 n'est d'application qu'à condition que le vendeur n'ait pas formellement garanti l'inexistence d'un vice en particulier. Cette règle, qui ne fait pas l'unanimité en doctrine¹⁹, a trouvé un défenseur de choix en la personne de H. De Page. Ce dernier écrit ainsi : « l'article 1648 (bref délai) ne s'applique pas lorsque le vendeur a formellement garanti l'inexistence d'un vice déterminé. C'est ce qu'on appelle la garantie de fait spéciale, par rapport à la garantie de droit inhérente à la vente. Le motif en est que le vice a été envisagé par les parties, et qu'aucune difficulté ne peut, dès lors, se présenter quant au point de savoir s'il existait, ou non, au moment de la vente. Cette clause va bien au-delà de la garantie légale, puisque le vendeur prend l'engagement formel de livrer une chose exempte du vice précisé, que celui-ci existe ou non en germe au moment de la vente, que celui-ci soit ou non rédhibitoire, que celui-ci soit ou non caché »²⁰.

Dans l'affaire soumise au Tribunal civil du Brabant wallon, c'est moins la clause intitulée « État du bien - Servitudes - Conditions » qui a motivé la décision du juge – s'agissant d'ailleurs d'une clause de style reprise dans de nombreux actes authentiques – que le second alinéa de la clause intitulée « Absence d'engagement du vendeur ». En indiquant, dans l'acte notarié, que « l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont

conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire », le vendeur s'était porté garant de l'inexistence d'irrégularités urbanistiques pour ce qui concernait les ouvrages réalisés ou commandés par lui.

En ce sens, dans un arrêt inédit du 16 janvier 2017, la Cour d'appel de Liège a estimé que la clause contractuelle par laquelle le vendeur « ajoute que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire » visait à garantir l'inexistence d'un vice déterminé, à savoir l'inexistence d'une infraction urbanistique. En l'espèce, les acquéreurs avaient acquis un immeuble unifamilial divisé en six kots. Il s'était avéré, après la vente, que ces six logements avaient été créés sans l'autorisation préalable du collège communal. Selon la cour, la condition de l'intentement de l'action dans un bref délai était exclue en l'espèce, eu égard à la garantie spéciale figurant dans l'acte authentique de vente²¹.

III. Son point de départ

La jurisprudence actuelle s'accorde à dire que le bref délai prend cours à dater de la découverte du vice par l'acquéreur²².

Pour simple qu'elle puisse paraître, cette règle pose des difficultés d'interprétation en pratique.

Il n'est pas aisé de déterminer à quel moment l'acquéreur est censé avoir pris connaissance du vice. Prenons l'exemple de l'acheteur qui, à la faveur de pluies abondantes, constate une arrivée d'eau importante dans les sous-sols du bâtiment, objet de la vente. Le problème persistant à se manifester, l'acquéreur fait alors procéder à une expertise qui ne confirmera la présence d'une défectuosité du réseau d'égouttage de la maison que plusieurs mois plus tard. En ces circonstances, le bref délai débute-t-il dès l'instant où sont apparus les problèmes d'inondation ou bien après, au moment où l'acquéreur a pris connaissance du rapport d'expertise²³ ? La matière est tiraillée entre le souci qu'a l'acquéreur de se ménager la preuve du vice et l'intérêt qu'a le vendeur d'être interpellé dans un délai suffisamment court. Il est compréhensible que l'acheteur rechigne à agir inconsidérément, sans s'assurer de l'existence d'un vice de la chose et, plus largement, du respect des conditions de la garantie. À défaut, son action en justice pourrait être considérée comme trop hâtive, voire téméraire ou vexatoire. D'un autre point de vue, il serait préjudiciable pour le vendeur de retarder la prise de cours du bref délai aussi longtemps

limitée. La principale conséquence se situe probablement au niveau des effets que le non-respect de ces délais (de prescription ou de déchéance) entraîne. Contrairement à la prescription, la forclusion supprime le droit lui-même. Ainsi, lorsque le délai de préfix n'est pas respecté, il ne subsiste même pas une obligation naturelle » (B. KHOL et F. ONCLIN, *op. cit.*, p. 562).

- 16 Cass., 29 novembre 2013, R.G. n° C.2012.443.F, disponible sur www.cass.be. Notons que cet arrêt n'a pas mis fin aux discussions doctrinales. Selon S. DAMAS, subsiste la question de savoir « si le bref délai s'apparente tout de même à un délai de prescription particulier ou possède plutôt les caractéristiques d'un délai préfix ». Voy. S. DAMAS, *op. cit.*, p. 26.
- 17 L. SIMONT et P. A. FORTIERS, « Examen de jurisprudence (1992-2010) - Les contrats spéciaux (suite) », *R.C.J.B.*, 2014, pp. 762 et s. ; voy. également Liège, 23^e ch., 1^{er} décembre 2016, inédit, R.G. n° 2014/RG/1817. En l'espèce, la cour d'appel a avalisé une clause qui limitait à trois mois le délai dans lequel l'action en garantie des vices cachés devait être introduite.
- 18 Civ. Brabant wallon, 3 juin 2015, *Res. jur. imm.*, 2015/3, pp. 319 à 336.
- 19 Voy. par exemple, C. ALTER et R. THUNGEN, *op. cit.*, p. 226.
- 20 H. DE PAGE (revu par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS), *op. cit.*, p. 292 ; Voy. également Bruxelles, 13 novembre 1987, *R.G.A.R.*, 1989, n° 11485 qui, après avoir reconnu le principe, a décidé qu'aucune garantie de vice déterminé n'existait en l'espèce.
- 21 Liège, 3^e ch., 16 janvier 2017, inédit, R.G. n° 2015/RG/1537 ; voy. également Bruxelles, 8 décembre 2008, *D.C.C.R.*, 2009, p. 83, note Y. NINANE.
- 22 C. JASSOGNE et M. VAN WUYSTWINKEL, « La vente », in *Traité pratique de droit commercial*, Bruxelles, Story-Scientia, 1992, p. 263, n° 345.
- 23 Notre exemple s'inspire de faits à l'origine d'un arrêt inédit du 18 janvier 2017 de la Cour d'appel de Liège (3^e ch., R.G. n° 2015/RG/1347). En l'espèce, les acquéreurs avaient cherché à comprendre la cause d'inondations récurrentes dans leur cave, par le biais de nombreuses investigations. Avant d'interpeller la vendeuse, ils avaient attendu de recevoir le rapport d'un expert, intervenu plusieurs mois après la constatation des inondations. Un an s'était écoulé entre les premières inondations et le moment où les acheteurs avaient informé l'ancienne propriétaire de l'existence d'un vice. Dans cette affaire, la cour d'appel a décidé qu'« en agissant comme ils l'ont fait, les demandeurs n'ont pas dépassé le bref délai, puisque s'agissant d'une arrivée d'eau pouvant avoir plusieurs causes, il importait qu'ils

indaguent un minimum préalablement avant de mettre en cause la responsabilité de la vendeuse, ce qu'ils ont fait en procédant de manière systématique à diverses investigations qui se sont enchaînées sans retard [...] ».

- 24 Voy. Liège, 23^e ch., 1^{er} décembre 2016, inédit, n° 2014/RG/1817, d'après qui, « l'exigence du bref délai vise notamment à sauvegarder les droits du vendeur assigné » ; Bruxelles, 11 octobre 2001, *J.T.*, 2002, p. 132 ; E. DE BAERE et S. VERECKEN, « Over verborgen gebreken in korte termijnen », note sous Bruxelles, 2 octobre 2008, *R.G.D.C.*, 2011, pp. 34 et s. ; E. LAVEYR, « De vrijwaringplicht voor verborgen gebreken in een notendop », note sous Gand, 22 janvier 2003 et Bruxelles, 25 février 2003, *R.D.C.*, 2004/6, p. 556.
- 25 « En principe », car le juge peut fort bien estimer qu'eu égard aux circonstances de la cause, l'apparition de nuisances était suffisamment révélatrice d'un vice de la chose. En cette matière, tout n'est qu'affaire d'espèce...
- 26 Liège, 20^e ch., 19 juin 2014, R.G. n° 2013/RG/380, disponible sur www.stradalex.com.
- 27 Voy., dans une autre affaire, Mons, 24 mars 2005, *R.G.D.C.*, 2008, pp. 44 et s., ayant décidé « Que s'il peut s'avérer déraisonnable, dans la plupart des cas, de citer au fond le vendeur avant de connaître les conclusions des experts commis aux fins d'examiner les vices allégués (Cass., 19 mai 1983, *R.G.A.R.*, 1987, n° 11234, obs. P.-H. DELVAUX), encore peut-on attendre de l'acheteur qu'il tire rapidement les enseignements de l'expertise une fois menée à son terme ; Qu'en l'espèce, les premiers juges ont relevé que le rapport d'expertise avait été déposé le 29 octobre 1994 ; Qu'à compter de cette date, il s'est encore écoulé vingt mois avant que l'auteur des appels n'assigne l'intimée en justice ; que ce délai est manifestement tardif ».
- 28 Dans les faits à l'origine de l'arrêt de la Cour d'appel de Liège du 16 janvier 2017 (susvisé), un procès-verbal d'infraction à la législation urbanistique, relatif notamment aux six logements créés entre 1994 et 2007, avait été dressé le 20 novembre 2008 et notifié à l'acheteur en février 2009. Ce n'est que le 4 novembre 2010, soit près de deux ans plus tard, que le fonctionnaire délégué a proposé à l'acheteur de payer une amende transactionnelle de 3.000 EUR, indiquant que « Les actes et travaux exécutés ou maintenus en infraction sont susceptibles de recevoir le permis d'urbanisme requis, assorti de conditions, en l'occurrence, le maintien de trois logements [...] ».
- 29 Voy. notamment Cass., 14 janvier 1841, *Pas.*, 1841, p. 135 ; Cass., 4 mai 1939,

que l'acheteur ne s'est pas enquis des caractéristiques du vice constaté, de son origine exacte ou de sa consistance réelle. Le bref délai est une condition qui joue tant à l'avantage de l'acquéreur que du vendeur. Ce dernier pouvant être amené à tenter une action en garantie contre son propre vendeur, il a en effet tout intérêt, du point de vue probatoire, à ce que l'acheteur agisse sans désespérer²⁴.

À notre estime, le point de départ du bref délai doit être fixé, en principe, au moment de la découverte d'un vice inhérent au bien vendu et non simplement à compter des premières constatations par l'acheteur de phénomènes indésirables²⁵. Le vendeur entretient parfois la confusion pour pouvoir invoquer le dépassement du bref délai. À ce sujet, un arrêt du 19 juin 2014 de la Cour d'appel de Liège nous paraît parfaitement motivé. En l'espèce, il était question de la vente de bâtiments constitués de bureaux avec parking, intervenue par actes authentiques les 1^{er} juillet et 11 septembre 2008. Deux ans après l'opération, l'acquéreur avait constaté des dégradations aux façades en bois des trois immeubles. Après diverses vérifications et un échange de correspondances entre parties, l'acheteur avait intenté une action en garantie en juillet 2012. Le vendeur estimait que la procédure n'avait pas été introduite endéans le bref délai, étant entendu, d'après lui, que ce délai avait pris cours dès 2010, soit au moment où l'acquéreur s'était aperçu de l'existence de détériorations. Sur ce point, la cour d'appel n'a pas donné raison au vendeur. Selon la cour, les éléments du dossier révélaient que les dégradations aux façades des immeubles étaient apparues progressivement à partir de l'année 2010. Cependant, à cette époque et durant l'année qui suivit, seul était épinglé par les constructeurs comme étant à l'origine des désordres constatés un manque d'entretien des façades. De l'opinion de la cour, « ce n'est qu'après avoir pris l'initiative de consulter des experts en bois en novembre 2011 et plus exactement au moment de la communication d'un rapport établi par lesdits experts le 9 décembre 2011, après des investigations techniques poussées, que l'appelante a pu se convaincre que la façade était atteinte, non pas de simples désordres dus à une absence d'entretien, mais de vices imputés par les experts consultés à des défauts de conception et d'exécution »²⁶. La cour a relevé, en outre, que dès l'apparition des dégradations, l'acheteur s'était pressé d'investiguer sur la cause du phénomène et qu'après la découverte du vice, il n'avait pas tardé à interpeller le vendeur²⁷.

Le point de départ du bref délai est assurément un sujet fertile aux réflexions en tout genre. Prenons encore le cas d'une infraction urbanistique préexistante au contrat et constatée après la vente. En cette hypothèse, plusieurs mois peuvent s'écouler entre la notification à l'acheteur du procès-verbal d'infraction à la législation urbanistique et la réception du courrier par lequel le fonctionnaire sanctionneur formule une proposition transactionnelle, indique le caractère régularisable ou non de l'infraction ou renseigne l'existence éventuelle d'une amende à payer²⁸. Serait-ce faire mauvaise application de la loi que de fixer le point de départ du bref délai au moment où l'acquéreur a été informé des conséquences pécuniaires ou autres de l'infraction constatée ? Quoique cette solution, peu favorable au vendeur, s'inscrirait en marge de la jurisprudence actuelle, elle apparaîtrait, aux yeux de l'acquéreur, comme tout à fait légitime. Pour ce dernier, l'opportunité d'une procédure judiciaire n'est pas seulement fonction de l'existence d'un vice. Le coût de remise en état – lequel n'est pas toujours proportionnel à l'ampleur du défaut – est tout aussi déterminant dans son choix de porter l'affaire en justice. Moins son dommage sera conséquent, moins l'acheteur aura intérêt à agir, tenant compte des coûts qu'une action judiciaire engendrerait en cas d'échec.

IV. Sa durée

La durée du bref délai est une question de fait laissée à l'appréciation des cours et tribunaux²⁹. Selon une formulation désormais consacrée, le bref délai est apprécié par le juge en tenant compte de toutes les circonstances de la cause, notamment de la nature de la chose vendue, de la nature des vices, des usages, de la qualité des parties et des actes judiciaires et extrajudiciaires accomplis par elles³⁰.

Il n'est plus contesté désormais que des négociations suffisamment sérieuses intervenues entre parties suspendent le bref délai, et ce aussi longtemps qu'elles n'ont pas abouti à un refus catégorique du vendeur.

Il s'ensuit que la durée du bref délai varie au gré des cas d'espèce. Citons, pêle-mêle, en jurisprudence :

- un arrêt de la Cour d'appel de Mons du 17 septembre 2002 déclarant l'appel non fondé, motifs pris de ce que « nonobstant l'absence totale de réaction des vendeurs jusqu'au 20 novembre 1999, soit durant près de cinq mois, les actuels appelants se sont

abstenus tant de lancer citation en justice, seul acte légalement susceptible d'interrompre le bref délai, que de toute initiative à leur égard (rappel, mise en demeure, citation en référés) susceptible de suspendre ce bref délai, alors que la nature des vices allégués, la circonstance que les appelants occupaient le bien vendu et l'absence de réaction des vendeurs rendaient particulièrement indispensables et urgentes la recherche contradictoire de l'origine des vices invoqués et la description de l'immeuble au moment de la vente »³¹ ;

- un arrêt de la Cour d'appel de Liège du 11 mars 2013 décidant qu'en l'espèce, un délai trop important s'est écoulé entre le 21 novembre 2009, date de découverte par l'acquéreur d'un problème de géométrie du véhicule et le 17 août 2010, moment où le véhicule est expertisé et à compter duquel des lettres recommandées sont envoyées au vendeur³² ;
- un arrêt de la Cour d'appel de Mons du 9 septembre 2013 selon lequel n'ont pas dépassé « la mesure ordinaire », eu égard aux démarches entreprises en vue d'une solution amiable, les huit mois écoulés entre la découverte du vice et l'intentement de l'action en justice³³ ;
- un arrêt de la Cour d'appel de Bruxelles du 31 octobre 2014 jugeant que la procédure engagée par citation du 12 juin 2012 a été introduite à temps, tenant compte de ce que :
 - les acquéreurs ont constaté des problèmes au niveau du système d'écoulement des eaux de l'immeuble en juin 2011, mais n'ont réellement pris connaissance d'une disjonction des raccords de la conduite d'égouttage qu'en septembre 2011 ;
 - un premier courrier dénonçant les divers désordres du réseau d'égouttage et proposant un règlement amiable a été adressé aux vendeurs le 14 février 2012 ;
 - la lettre en réponse des vendeurs, datée du 6 mars 2012, excluait toute possibilité d'accord entre parties³⁴ ;
- un jugement du Tribunal du commerce de Bruxelles du 23 mars 2015, décidant que la condition du bref délai a été respectée, l'action ayant été intentée six mois après la découverte officielle (par un professionnel) de la présence d'amiante dans les parties communes de l'immeuble³⁵ ;
- un arrêt de la Cour d'appel d'Anvers du 15 juin 2015, selon lequel était manifestement tardive la convocation du vendeur neuf mois après

une réunion d'expertise des biens vendus (en l'espèce des *bunkers*), lors de laquelle le four-nisseur avait rejeté toute responsabilité en la matière³⁶ ;

- un arrêt inédit de la Cour d'appel de Liège du 22 septembre 2016, selon lequel il n'est pas tardif d'introduire une action en garantie sept mois après la découverte des vices, lorsqu'entre-temps, des pourparlers ont eu lieu entre parties³⁷.

À ne se fier qu'aux décisions recensées, le délai à ne pas dépasser oscille entre six et dix mois³⁸. Encore l'appréciation du bref délai peut-elle diverger d'un juge à l'autre. C'est que la jurisprudence apparaît parfois contrastée : en certaines affaires, la décision rendue en première instance s'avère très différente de celle prononcée en degré d'appel³⁹.

Force est aussi de constater qu'en pratique, le bref délai ne s'évalue pas nécessairement au regard de sa *ratio legis*. Il aurait été concevable que les juges apprécient le bref délai au départ d'une simple question : le délai qui sépare la connaissance du vice par l'acheteur de l'intentement de l'action compromet-elle la preuve de l'antériorité du vice ? Or, dans les faits, cette question n'apparaît pas toujours déterminante. Il arrive que la jurisprudence opte pour un dépassement du délai alors même que la preuve de l'antériorité du vice n'est point compromise. Songeons aux actions en garantie fondées sur une infraction urbanistique. En cette matière, l'antériorité du vice est souvent incontestable, parfois même incontestée de part adverse. La plupart du temps, l'acquéreur dispose de documents obtenus de l'administration urbanistique établissant, de manière certaine, que l'infraction aux lois de l'urbanisme préexistait à la vente. Au regard de la jurisprudence, cette certitude probatoire quant à l'antériorité du vice ne dispense pas l'acquéreur de diligenter son action à brève échéance⁴⁰.

Autrement dit, l'acheteur peut être débouté de sa demande pour dépassement du bref délai, sans pourtant que ne subsiste de doute quant au fait que le vice est apparu à un moment déterminé, antérieurement à la vente. La condition du bref délai ne trouve donc pas systématiquement sa raison d'être dans la préservation de la charge de la preuve. Elle sonne parfois davantage comme un moyen de sanctionner l'acquéreur pour avoir manqué de rapidité et de diligence dans l'intentement de l'action.

De quoi donner du grain à moudre aux auteurs insatisfaits des fondements avancés par la jurisprudence. En doctrine, il s'en trouve même

Pas., 1939, I, p. 223 ; Cass., 11 octobre 1979, *Pas.*, 1980, I, p. 200 ; Cass., 19 mai 1983, *Pas.*, 1983, I, p. 1052.

30 Cass., 23 mars 1984, *Pas.*, 1984, I, p. 867 ; Cass., 29 janvier 1987, *Pas.*, 1987, I, p. 624. Voy. également Civ. Brabant wallon, 3 juin 2015, *Res. jur. imm.*, 2015/3, pp. 319 à 336 ; Bruxelles, 4 février 2014, *Tijds. not.*, 2014, p. 237 ; Mons, 17 septembre 2002, *R.R.D.*, 2003, pp. 13 et s. À noter que l'article 1648 du Code civil cite comme seuls critères d'appréciation la nature du vice et les usages du lieu où la vente a été faite.

31 Mons, 17 septembre 2002, *R.R.D.*, 2003, pp. 13 et s.

32 Liège, 3^e ch., 11 mars 2013, R.G. n° 2011/RG/1316, disponible sur www.stradalex.com.

33 Mons, 9 septembre 2013, *J.L.M.B.*, 2015, pp. 317 et s.

34 Bruxelles, 2^e ch., 31 octobre 2014, R.G. n° 2014-AR-1731, disponible sur www.stradalex.com.

35 Comm. Bruxelles, 23 mars 2015, *T. App.* - *R.C.D.I.*, 2015/4, pp. 34 et s.

36 Anvers, 15 juin 2015, *R.D.C.*, 2015, pp. 748 et s.

37 Liège, 20^e ch., 22 septembre 2016, inédit, R.G. n° 2015/RG/163.

38 Voy. M. HOUBEN, *op. cit.*, p. 287 qui constate que « la durée du bref délai se comptait, à la fin du XIX^e siècle, en jours ou en semaines ».

39 Dans l'arrêt susvisé (note 23) du 18 janvier 2017, la Cour d'appel de Liège a décidé que le bref délai avait été respecté, tandis qu'en première instance, le Tribunal civil de Namur a considéré, par jugement prononcé le 30 juin 2015 : « L'action est introduite par exploit signifié le 13 janvier 2015 sans que la période de près d'un an et demi qui s'est écoulée depuis l'apparition du vice dénoncé n'ait été justifiée par des pourparlers sérieux : les demandeurs ont écrit le 30 septembre 2014 pour dénoncer la situation à la venderesse dont l'avocat a par courrier du 8 octobre 2014 décliné avec fermeté toute possibilité de garantie. L'écoulement d'un tel délai ne trouve dès lors aucune justification objective » (Civ. Namur, 7^e ch., 30 juin 2015, inédit, R.G. n° 169/15).

40 Voy. par exemple Liège, 3^e ch., 16 janvier 2017, inédit, R.G. n° 2015/RG/1537 ; Liège, 20^e ch., 22 septembre 2016, inédit, n° 2015/RG/163. Dans ces affaires, les juges ne se sont pas dispensés d'examiner la condition du bref délai alors même que l'antériorité du vice était établie.

certaines qui estiment que la règle du bref délai vise *simplement* à offrir une compensation au vendeur, étant donné la garantie particulière dont il est tenu⁴¹. L'on concédera que la preuve de l'antériorité du vice comme *ratio legis* du bref délai n'est pas exempte de critiques. Ainsi, le fait que la prise de cours du bref délai n'est pas toujours concomitante à la conclusion du contrat de vente n'est pas tellement compatible avec l'idée que cette condition facilite à démontrer l'antériorité du vice⁴².

Conclusion

Si, à l'évidence, une action en justice n'est jamais gagnée d'avance, en matière de garantie des vices cachés, la condition du bref délai rend plus incertaine encore l'issue d'une procédure judiciaire. Il est souvent malaisé de déterminer, avec précision, le moment de la prise de cours et la durée du bref délai. Le délai applicable est toujours fonction des caractéristiques propres au

cas d'espèce. Il dépend, par ailleurs, de l'appréciation souveraine des cours et tribunaux, ce qui emporte nécessairement le risque de substituer à l'objectivité attendue le subjectivisme du juge.

Mis à part quelques indications dans le texte de loi, la manière dont il convient d'apprécier cette condition n'a d'autres balises que celles posées par la doctrine et la jurisprudence. Les enseignements jurisprudentiels – dont certains sont difficilement conciliables entre eux – peuvent faire l'objet d'interprétations divergentes, selon que l'on défende la position de l'acheteur ou celle du vendeur. La matière offre, il est vrai, un terrain propice au débat judiciaire... « à la grande satisfaction des plaideurs », diront certains.

Boris GOFFAUX

Avocat au barreau de Namur

Assistant attaché à l'Unité Droit des obligations

à l'UNamur

41 M. EKELMANS, « Le bref délai d'intentement de l'action en garantie des vices cachés », *op. cit.*, p. 238 ; B. KHOL et F. ONCLIN, « L'exigence du "bref délai" dans l'action en garantie contre les vices cachés », *op. cit.*, p. 561.

42 Ceci explique que certains auteurs estiment devoir fixer le point de départ du bref délai au moment de la délivrance de la chose vendue, afin de garantir une cohérence avec sa *ratio legis*. Voy. par exemple, D. MEULEMANS, « La garantie des vices cachés », in *L'achat et la vente d'un immeuble*, Bruxelles, Larcier, 1993, p. 317, n° 1053.

LU POUR VOUS

P. COLSON, « Incertitudes et dommage corporel : les changements postérieurs au jugement » (deuxième partie), *R.G.A.R.*, 2017, n° 15367

Cette seconde partie est essentiellement consacrée à la question des réserves pour l'avenir et aux objections à opposer aux pratiques généralement suivies. Vient ensuite l'examen de quelques propositions alternatives, dont certaines sont clairement rejetées. La conclusion formule des suggestions et recommandations à l'attention des magistrats.

J. DE BRUYCKER et S. VANDEN BROECK, « De gewestelijke woonfiscaliteit ontwaard », *Not. Fisc. M.*, 2017/3, pp. 58-79

Cette étude approfondie effectue une comparaison des trois systèmes fiscaux régionaux encourageant l'acquisition d'un logement (habitation propre), en se focalisant sur le régime des emprunts conclus en 2017. Elle est agrémentée de tableaux-résumés qui permettent de s'y retrouver.

G. JOCQUÉ, « Tijdsverloop en schadevergoeding », *T.P.R.*, 2016, pp. 1375-1434

Sur la même thématique que l'étude de P. Colson, voici une contribution d'un égal intérêt scientifique, mais qui se base essentiellement sur la jurisprudence de la Cour de cassation. Un chapitre important est consacré à la technique de la capitalisation des dommages-intérêts.

T. ROOVERS, « De verzekeringsgift : de decreetgever komt tussen », *Not. Fisc. M.*, 2017/4, pp. 102-107

Toujours sur le thème de la problématique des dons d'assurance en Flandre, cette contribution rappelle la position pour le moins surprenante de l'administration fiscale flamande (VLABEL) à l'encontre des donations d'assurance-vie, analyse le décret flamand du 23 décembre 2016 qui en a repris la doctrine tout en essayant de limiter les effets de double imposition et, enfin, adresse à ce décret des critiques bien senties.