

Contrats

Obligation de délivrer une chose conforme au contrat et vente immobilière

Ce 23 juillet 2021, la Cour d'appel de Liège a rendu un intéressant arrêt en matière obligations contractuelles*. La décision concerne plus particulièrement le contrat de vente d'un immeuble, et le respect (non-respect, en l'espèce) de l'obligation, pour le vendeur, de délivrer une chose conforme à l'acheteur.

L'appartement en question présentait de graves problèmes d'humidité, le rendant, selon l'avis des experts, inhabitable et insalubre. Condamné en première instance au remboursement des travaux d'assainissement entrepris par l'acquéreur et à des dommages et intérêts, le vendeur, professionnel de l'immobilier, saisit la Cour d'appel, estimant que l'acheteur aurait, en ne dénonçant pas le défaut apparent dans un délai raisonnable, couvert les vices apparents et agréé la chose en l'état.

La Cour rappelle qu'en vertu de l'article 1604, al. 1^{er}, de l'ancien Code civil, le vendeur est tenu de délivrer à l'acheteur une chose conforme au contrat. Il s'agit d'une obligation de résultat¹. Elle précise ensuite que l'agrément « s'entend de l'acte juridique par lequel l'acheteur reconnaît - expressément ou tacitement, mais de façon certaine -, que le vendeur a correctement exécuté son obligation de délivrer une chose conforme, et renonce dès lors à mettre en œuvre sa responsabilité de ce chef »².

Selon la Cour, la preuve d'une agrément tacite (il n'est pas démontré que l'acquéreur aurait expressément agréé les vices apparents affectant l'immeuble vendu) suppose, *in concreto*, un faisceau d'indices graves, précis et concordants qui sont incompatibles avec la volonté de ne pas agréer (article 1153 de l'ancien Code civil). Un tel faisceau n'existe pas en l'espèce.

Par ailleurs, le vendeur étant un vendeur professionnel, il est tenu d'une obligation de procéder à un contrôle de l'objet vendu, doublée d'une obligation d'information³. Dès lors qu'il connaissait le vice dont la chose est atteinte (humidité) et qu'il l'a néanmoins vendue comme étant une chose « normale », il n'est pas de bonne foi et ne peut donc prétendre à l'application de la clause exonératoire de responsabilité prévue dans le contrat.

Il s'ensuit qu'en application de l'article 1611 de l'ancien Code civil, l'acquéreur peut solliciter une indemnisation pour le préjudice subi du fait de l'absence d'une délivrance conforme.

La Cour d'appel, confirmant ainsi la décision du juge de première instance, ne se prononce pas sur les autres fondements juridiques invoqués par l'acquéreur, à savoir la garantie décennale et la garantie du chef des vices cachés, l'action étant fondée sur base de l'obligation de délivrance d'une chose conforme au contrat.

Gabriela de Pierpont ■

Chargée d'enseignement à l'Université Saint-Louis
Maître de conférences à l'Université catholique de Louvain

¹ A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT et P. WÉRY, *Droit des contrats spéciaux*, 4e édition, Waterloo, Kluwer, 2015, p. 146 et les réf. citées.

² Arrêt commenté, p. 10.

³ Citant DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, T.4. Les principaux contrats, volume 1, Bruxelles, Bruylant, 1997, n° 204, p. 285 et les réf. citées.