

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.

Brève

La reconstruction visée à l'article 16, I, 3° de la loi relative aux baux commerciaux n'englobe pas les travaux d'aménagement et de finition.

Aux termes d'un arrêt récent*⁴, la Cour de cassation a eu l'opportunité de rappeler les contours de l'obligation incombant au bailleur commercial ayant refusé le renouvellement d'un bail sur pied de l'article 16, I, 3° de la loi relative aux baux commerciaux.

Cette disposition permet au bailleur de s'opposer au renouvellement du bail valablement sollicité par le preneur en raison de « *Sa volonté de reconstruire l'immeuble ou la partie de l'immeuble dans laquelle le preneur sortant exerce son activité. Est réputée reconstruction toute transformation précédée d'une démolition, affectant toutes deux le gros œuvre des locaux et dont le coût dépasse trois années de loyer* ».

Si l'étendue des travaux imposés au bailleur est importante lorsqu'il est question d'apprécier la réalisation, ou non, du motif du refus de renouvellement, elle peut également avoir des conséquences sur l'action en paiement de l'indemnité due par le bailleur fautif. Celle-ci doit, à peine de déchéance, être intentée dans l'année du fait donnant ouverture à l'action⁵ soit, pour ce qui concerne le motif fondé sur l'article 16, I, 3° de la loi, l'achèvement des travaux effectués par le bailleur.

Dans l'espèce soumise à la Cour de cassation, le bailleur critiquait la décision prise par le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, lequel avait déclaré la demande d'indemnité du preneur recevable et fondée.

Le bailleur estimait pourtant la demande du preneur tardive au motif qu'elle avait été intentée plus d'un an après l'achèvement des travaux par le bailleur. Le preneur, qui avait été rejoint par le Tribunal, estimait quant à lui que le délai d'un an n'était pas arrivé à échéance dès lors que les travaux de reconstruction de l'immeuble « *doivent tendre à rétablir l'immeuble sous une forme ressemblante, c'est-à-dire, en l'espèce, de façon à permettre à nouveau l'exploitation d'un commerce, et qu'à ce titre ils englobent des travaux d'aménagement et de finition* ».

Ces derniers travaux n'ayant pas été effectués par le bailleur – lequel avait livré le bien casco au nouveau preneur – le délai prévu à l'article 28 de la loi relative aux baux commerciaux n'était, selon le Tribunal, pas encore arrivé à échéance au moment de l'introduction de la procédure.

La Cour de cassation a cassé cette décision, rappelant ainsi que les travaux visés par l'article 16, I, 3° de la loi ne doivent pas permettre de reconstruire l'immeuble dans son état originaire⁶. Tout a plus doit-il s'agir de travaux affectant le gros œuvre, « *soit tout ce qui affecte l'édifice dans ses parties maîtresses et dans son infrastructure, mais non les travaux d'aménagement d'ordre décoratif* »⁷.

Laurent Debroux ■

Assistant – Chargé d'enseignement suppléant à l'Université Saint-Louis – Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles

⁴ Cass. 3 juin 2021, www.juridat.be, R.G. C.20.0560.F

⁵ Art. 28 de la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux

⁶ Concl. J. VELU, précédant Cass., 12 janvier 1978, Pas., 1978, I. p. 535

⁷ Civ. Bruxelles, 11^{ème} ch. bis, 19 octobre 1981, Pas., 1981, III, p. 46