

jurisprudence qui les a développés, ont ensuite été synthétisés par la Cour dans son arrêt *Horvath*, rendu en grande chambre le 16 juillet 2009⁷⁵.

Cette neutralité réciproque reste toutefois une façade. L'arrêt *Las* confirme, à cet égard, que le droit européen offre, au contraire, des outils efficaces et continue d'ouvrir des perspectives abyssales pour remettre en cause certains aspects « sensibles » du droit belge, qu'il

s'agisse de ses particularités constitutionnelles ou des normes adoptées par les législateurs qui les concrétisent, fruits de l'exercice autonome de leurs compétences propres.

Nicolas BONBLED

Chargé de cours invité à l'Université de Louvain (U.C.L.)⁷⁶
Avocat au barreau de Bruxelles

1979, *Eridania-Zuccherifici nazionali et Società italiana per l'industria degli zuccheri*, 230/78, *Rec.*, p. 2749, § 34.

(75) C.J.C.E., arrêt du 16 juillet 2009,

Horvath, C-428/07, *Rec.*, p. I-06355. Sur ces questions voy. E. VANDENBOSCHE et S. VAN DROOGHENBROECK (dir.), *Contraintes européennes et réforme de l'État - Actes du colloque du*

25 mai 2012, Bruges, die Keure, 2013.

(76) Institut pour la recherche interdisciplinaire en sciences juridiques (JUR-I), Centre de recherche sur l'État

et la Constitution (CRECO), www.uclouvain.be/274598.html, nicolas.bonbled@uclouvain.be.

Le point sur...

L'exigence du « bref délai » dans l'action en garantie contre les vices cachés

La garantie des vices cachés appartient à l'obligation générale de garantie qui pèse sur le vendeur, et vise à permettre à l'acheteur une possession utile de la chose. Cette obligation est organisée par les articles 1641 et suivants du Code civil. À cet égard, l'article 1648 du même Code impose à l'acquéreur d'introduire son action en garantie dans un « bref délai ». Le législateur ne détaille cependant pas davantage les contours de ce délai. Tout au plus, se borne-t-il à préciser que le bref délai est déterminé « suivant la nature des vices rédhibitoires et l'usage du lieu où la vente a été faite »¹. Ce laconisme a suscité de nombreuses interrogations et discussions, tant en doctrine qu'en jurisprudence, autour de la notion du bref délai. Plusieurs décisions récentes nous semblent toutefois trancher certaines de ces controverses, tout en en suscitant de nouvelles. Il nous a donc paru opportun de « faire le point » sur l'exigence du bref délai dans la matière de la garantie des vices cachés.

1 Le champ d'application du bref délai

L'exigence du bref délai constitue une particularité du régime applicable à la vente en général. Il s'ensuit que la règle du bref délai ne s'applique pas aux actions en garantie ou en responsabilité qui relèvent d'autres types de contrats. La Cour de cassation a ainsi confirmé que l'article 1648 du Code civil ne s'applique pas en matière de louage d'entreprise². De même, l'exigence du bref délai ne s'impose pas non plus à l'action en garantie du preneur contre « les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage »³. Le bref délai n'est, en outre,

pas d'application en ce qui concerne les ventes internationales qui sont soumises à la Convention de Vienne sur les contrats de vente internationale de marchandise (C.V.I.M.)⁴. Enfin, le champ d'application des articles 1641 à 1649 du Code civil s'est encore rétréci à la suite de l'adoption de la loi du 1^{er} septembre 2004 des règles particulières de garantie dans les ventes de certains biens (meubles) aux consommateurs⁵.

Les articles 1641 à 1649 du Code civil conservent malgré tout leur importance, notamment en ce qui concerne la vente immobilière ou la vente entre professionnels. Pour les contrats restant soumis au droit commun de la vente, l'exigence du « bref délai » s'applique pleinement. Le bref délai s'impose tant à l'action rédhibitoire qu'à l'action

(1) Article 1648 C. civ.

(2) Cass., 15 septembre 1994, *J.L.M.B.*, 1995, p. 1068; Cass., 8 avril 1988, *Pas.*, 1988, I, p. 921. Cette question était auparavant controversée. Toutefois, en ce qui concerne les contrats d'entreprise, la jurisprudence requiert que l'action en garantie contre les vices véniels de la chose soit intentée dans un « temps utile ». Sur ce point, voy. C. BURETTE et B. KOHL, « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », in *Manuel de droit des obligations et*

les moyens d'action en droit de la construction, coll. Conférence du Jeune barreau de Bruxelles, Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 237-291, spécialement pp. 287-288.

(3) *Cfr* article 1721, C. civ. En matière de bail, la jurisprudence exige toutefois que le locataire avertisse « immédiatement » le bailleur de la survenance d'un vice dans le courant du contrat. Sur ce point, voy. C.-E. DE FRESART, « La garantie de jouissance paisible », in G. BENOIT e.a., *Le droit commun du bail*, Bruxelles, la Charte, 2006, pp. 150-175, spéciale-

ment p. 173; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail - Régime général*, Bruxelles, De Boeck, 1993, p. 184. Selon la cour d'appel de Mons, cette différence de régime ne viole « manifestement » pas le principe constitutionnel d'égalité (Mons, 24 mars 2005, *R.G.D.C.*, 2008, p. 47, note J. DEWEZ).

(4) Convention des Nations unies sur les contrats de vente internationale de marchandises, du 11 avril 1980.

(5) Voy. les articles 1649bis à 1649octies du Code civil introduits par la loi du 1^{er} septembre 2004 rela-

tive à la protection des consommateurs en cas de vente de biens de consommation (*M.B.*, 21 septembre 2004). En vertu de l'article 1649quater, § 5, du Code civil, les dispositions relatives à la garantie des vices cachés sont applicables aux ventes de biens de consommation à un consommateur uniquement après l'expiration du délai de garantie de deux ans. Avant ce moment, ce type de vente sera soumis exclusivement à la garantie des biens de consommation, le consommateur ne disposant d'aucun choix en la matière.

estimatorie qui est introduite par l'acquéreur⁶. En outre, cette exigence s'applique également à l'action récursoire du vendeur à l'encontre de son propre vendeur⁷.

2 La ratio legis du bref délai

Selon la doctrine et la jurisprudence⁸, l'exigence imposée à l'acquéreur d'introduire son action en garantie dans un bref délai trouve sa principale raison d'être dans la preuve de l'antériorité du vice par rapport au moment où la vente a été conclue. En effet, l'écoulement d'un laps de temps trop long aurait pour effet de rendre plus difficile la preuve du moment exact de l'apparition du vice⁹. Il convient toutefois de garder à l'esprit que l'exigence du bref délai a pour vocation de protéger tant l'acquéreur que le vendeur. Il se peut en effet que ce dernier se retourne, à son tour, contre son propre vendeur sur la base de la garantie des vices cachés. Il lui revient alors de prouver l'antériorité du vice par rapport à la vente qu'il avait lui-même conclue antérieurement. Dans une telle hypothèse, le vendeur a donc, lui aussi, tout intérêt à ce que l'acheteur intente son action en garantie dans un bref délai¹⁰.

D'autres motifs justifient que l'action de l'acquéreur soit introduite dans un bref délai. Ainsi, l'écoulement d'un délai fort long pourrait être considéré comme une agression par l'acheteur de conserver la chose dans l'état où elle lui a été délivrée¹¹. En d'autres termes, « en ne réagissant pas à la découverte d'un vice caché, l'acheteur agrée celui-ci tacitement »¹². Par ailleurs, la garantie des vices cachés peut aboutir, dans certains cas, à la restitution de la chose vendue. En effet, au terme de l'action réhibitoire, la chose est restituée au propriétaire initial, moyennant le remboursement du prix. Or, comme le souligne à juste titre la cour d'appel de Mons, « une trop longue utilisation de la chose en compromet la réhabilitation »¹³. Cette observation se vérifie tout particulièrement en ce qui concerne les choses mobilières.

Certains auteurs¹⁴ remettent toutefois en cause la pertinence de ces justifications. Selon eux, le seul écoulement du temps ne suffit pas à justifier l'irrecevabilité de l'action en garantie : tout en déclarant cette action recevable, le juge n'aurait qu'à la déclarer non fondée, en raison du défaut de l'acheteur d'avoir pu rapporter la preuve de l'antériorité du vice¹⁵. Comme l'affirme, de manière assez convaincante, M. Ekemans, « l'explication [de la doctrine classique] ne deviendrait convaincante que si l'on attachait au bref délai une présomption de l'antériorité du vice mais la jurisprudence n'est pas en ce sens »¹⁶. L'exigence d'un bref délai apparaît davantage comme une *compensation* accordée au vendeur, lequel est tenu à une garantie exceptionnelle. En d'autres termes, « le recours supplémentaire [qui est] ouvert à l'acheteur est contrebalancé par l'obligation qui lui est faite d'agir à bref délai »¹⁷.

3 La nature du bref délai

Une controverse existe à propos de la nature du bref délai. Alors que certains auteurs considèrent qu'il s'agit d'un délai de prescription¹⁸, une partie grandissante de la doctrine y voit un délai de préfix¹⁹. Une partie plus isolée de la doctrine soutient, à tort selon nous, qu'il ne s'agit ni d'un délai de prescription ni d'un délai de préfix, ayant égard au fait que sa durée n'est pas déterminée à l'avance²⁰. La controverse existe également à l'analyse de la jurisprudence, bien que (là aussi) un nombre croissant de juridictions semble voir dans le bref délai, un délai de préfix²¹.

La difficulté s'explique sans doute par l'imprécision qui entoure la notion de délai de préfix. Comme le souligne A. Decroës, « aucune disposition d'ensemble ne [...] régit [les délais de préfix], qui soit relative à leur définition, à leur nature ou à leur régime »²². Il n'y a donc pas de règle absolue quant au régime juridique qui leur est applicable; tout au plus des tendances générales²³. À cet égard, le fait

(6) C'est donc à bon droit que la cour d'appel de Gand décide que « een rechter kan niet de vordering tot ontbinding laattijdig verklaren en wel een prijsvermindering toestaan » (Gand, 22 janvier 2003, *T.B.H.*, 2004, p. 551).

(7) Voy. J. LIMPENS, *La vente en droit belge*, Bruxelles, Bruylant, 1960, p. 175. La jurisprudence de la Cour de cassation est également en ce sens (voy. Cass., 27 mai 2011, *Pas.*, 2011, p. 1498, *R.G.D.C.*, 2012, p. 281; Cass., 25 juin 2010, *Pas.*, 2010, p. 2067, *R.D.C.*, 2010, p. 895; Cass. 29 janvier 2004, *Arr. Cass.*, 2004, p. 149, *D.A. O.R.*, 2004, p. 55, *Pas.*, 2004, p. 186, *R.A.G.B.*, 2004, p. 402, *R.W.*, 2004-2005, p. 431, *R.D.C.*, 2004, p. 537, *T.V.V.*, 2004, p. 133).

(8) Comme le relèvent toutefois 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, n° 18), les travaux préparatoires du Code civil sont très laconiques à propos de la justification du bref délai. Au plan historique, « la limitation du délai d'action ne répondait alors pas directement des exigences probatoires et procédurales, mais s'inscrivait surtout dans une volonté de servir la sécurité du commerce, la remise en cause des ventes, que permet l'action réhibitoire, pouvant jouer contre le crédit qu'il convient de leur accorder » (*op. cit.*, p. 96, n° 21).

(9) R. DEKKERS, *Handboek Burgerlijk Recht*, t. II, Bruxelles, Bruylant, 1971, p. 477; J. LIMPENS, *op. cit.*, p. 175; H. DE PRÉTERRE, *op. cit.*, p. 175.

A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS), *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, 4^e éd., Bruxelles, Bruylant, 1997, p. 290; P.-A. FORIERS, « Les obligations de l'entrepreneur : les sanctions de l'inexécution », in M. VANWIJCK-ALEXANDRE (dir.), *Contrat d'entreprise et droit de la construction*, coll. C.U.P., vol. 63, éd. formation permanente C.U.P., Liège, Anthemis, 2003, p. 25. Comme l'a récemment rappelé la cour d'appel de Bruxelles, « de veriste dat een vordering tot schade-loosstelling op grond van verborgen gebreken binnen een korte tijd moet ingesteld worden, is ingegeven opdat de nodige bewijzen niet verloren zouden gaan en het onderzoek naar verborgen gebreken accuraat kan verlopen » (Bruxelles, 14 décembre 2010, *T. not.*, 2012, p. 50). Voy. dans le même sens : Bruxelles, 30 mars 2010, *T.B.O.*, 2010, p. 265; Gand, 8 septembre 2009, *De Verz.*, 2011, p. 72; Mons, 17 septembre 2002, *J.T.*, 2003, p. 68.

(10) E. DE BAERE et S. VEREecken, « Over verborgen gebreken en korte termijnen », note sous Bruxelles, 2 octobre 2008, *R.G.D.C.*, 2011, pp. 34-38, spécialement p. 34; E. LAVEYT, « De vrijwaringsplicht voor verborgen gebreken in een notendop », note sous Gand, 22 janvier 2003 et Bruxelles, 25 février 2003, *R.D.C.*, 2004/6, pp. 552-558, spécialement p. 556.

(11) R. DEKKERS, *op. cit.*, p. 477.

(12) P.-A. FORIERS, *op. cit.*, p. 25.

(13) Mons, 15 juin 2009, *J.T.*, 2010, p. 161. Comme le souligne

B. TILLEMANS, « de verkochte zaak [raakt] na verloop en tijd meer en meer gebruikt, wat impliceert dat bij de *actio redhibitoria* soms gebruikte

zaken teruggegeven moeten worden » (B. TILLEMANS, « Vrijwaring voor verborgen gebreken bij de verkoop van een onroerend goed », in B. TILLEMANS et A.-L. VERBEKE (dir.), *Knelpunten Verkoop onroerend goed*, Knelpunten Contractenrecht, vol. 3, Antwerpen, Intersentia, 2007, pp. 1-56, spécialement p. 47).

(14) 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, pp. 225-242; C. DELFORGE, Y. NINANE et M.-P. NOËL, *op. cit.*, spécialement pp. 93-96.

(15) Selon l'application de l'article 1315 du Code civil.

(16) M. EKELMANS, *op. cit.*, p. 237.

(17) *Ibidem*, p. 238.

(18) C. ALTER et R. THÜNGEN, « Les obligations du vendeur », in *Manuel de la vente*, Malines, Kluwer, 2010, pp. 186-246, spécialement p. 227; M. REGOUT-MASSON, « La prescription en droit civil belge », in *La prescription*, coll. C.U.P., vol. XXIII, formation permanente C.U.P., Liège, 1998, pp. 35-79, spécialement p. 42; M.-E. STORME, « Perspectieven voor de bevrjndende verjaring in het vermogensrecht met ontwerpbepalingen voor een hervorming », *T.P.R.*, 1994, p. 1987, spécialement pp. 1977-2046; M. VANWIJCK-ALEXANDRE et M. GUSTIN, « L'obligation de délivrance conforme et la garantie des vices cachés : le droit commun », in C. BIQUET et P. WÉRY (dir.), *La nouvelle garantie des biens de consommation et son environnement légal*, Bruxelles, la Charte, 2005, p. 36.

(19) E. DE BAERE et S. VEREecken, *op. cit.*, spécialement p. 34; E. LAVEYT, *op. cit.*, spécialement p. 556; J. DEVEZ, « 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, pp. 47-64, spécialement 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. 283-294, spécialement p. 311; A. DECROËS, « Les délais préfix (ou de forclusion) », *J.T.*, 2007, pp. 871-874; M.-P. NOËL, « Les délais de préfix », in P. JOURDAIN et P. WÉRY (dir.), *La prescription extinctive - Études de droit comparé*, Bruxelles-Paris, Bruylant-L.G.D.J., 2010, pp. 130-173, spécialement p. 146.

(20) J. VAN RYN et J. HEENEN, *Principes de droit commercial*, t. III, 2^e éd., Bruxelles, Bruylant, 1981, p. 547.

(21) Voy. notamment : Mons, 15 juin 2009, *R.G.D.C.*, 2011, p. 311; Anvers, 18 décembre 2008, *Limb. Rechtsl.*, 2009, p. 173; Bruxelles, 2 octobre 2008, *R.G.D.C.*, 2011, p. 30. Voy. toutefois, en sens inverse : Mons, 30 mai 2005, *J.L.M.B.*, 2005, p. 1475; Bruxelles, 5 octobre 2005, *J.T.*, 2006, p. 414; Liège, 26 mai 1992, *J.L.M.B.*, 1995, p. 251, note P. HENRY.

(22) A. DECROËS, *op. cit.*, p. 871. Voy. également M.-P. NOËL, *op. cit.*, p. 133.

(23) La notion de délai de préfix n'a d'ailleurs fait l'objet que de peu d'études doctrinales.

que le bref délai puisse être suspendu tend à accréditer la thèse selon laquelle il s'agit d'un délai de prescription. Il est en effet traditionnellement enseigné que les délais de préfix constituent des délais de rigueur et, par conséquent, ne sont pas susceptibles d'être interrompus ou suspendus.

Il n'y a cependant pas de règle absolue. Certains ont d'ailleurs montré que des tempéraments existent en ce qui concerne l'intangibilité des délais de préfix²⁴. Il s'ensuit que la possible suspension du bref délai n'induit pas nécessairement sa qualification en délai de prescription. Sans doute faut-il en revenir à la raison d'être des délais de préfix. Selon A. Decroës, « la forclusion résultant de l'écoulement d'un délai préfix est une sanction civile particulière qui fonctionne dans le dessein de sauvegarder et de protéger les intérêts de la personne à l'encontre de qui ce droit ou cette prérogative peuvent être exercés et qui ne tend qu'à hâter l'accomplissement de certains actes »²⁵. Or tel semble bien être le principal objectif visé par le bref délai, à savoir accélérer la réaction de l'acquéreur afin de sécuriser la situation du vendeur.

L'intérêt de la qualification du bref délai ne revêt toutefois qu'une importance 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.

Enfin, le bref délai est de nature supplétive, de sorte que les parties peuvent fixer contractuellement le délai endéans lequel doit être introduite l'action en garantie²⁶. Le vendeur peut en outre renoncer à invoquer le non-respect du bref délai; de même que le juge ne peut soulever d'office le moyen tiré de la tardiveté de l'action en garantie²⁷.

4 Le point de départ du bref délai

Le législateur n'a pas précisé le point de départ du bref délai. L'article 1648 du Code civil indique simplement que ce délai est déterminé en fonction de la nature du vice et des usages où la vente a été faite. Ainsi, hormis les cas où un usage local est d'application, chose devenue rare aujourd'hui²⁸, il revient au juge d'en fixer la durée et,

probablement, également le point de départ. En effet, très tôt, la Cour de cassation a considéré que, tant la durée que le point de départ du bref délai, sont des questions de fait qui relèvent du pouvoir d'appréciation du juge du fond²⁹.

Le laconisme du législateur a donné lieu à une intense controverse en ce qui concerne le point de départ du bref délai. Selon la thèse classique, le point de départ du bref délai se situe au moment de la vente ou, dans le cas où ces moments diffèrent, à celui de la délivrance de la chose vendue³⁰. Cette position s'appuie essentiellement sur la *ratio legis* première du bref délai, à savoir que l'action en garantie soit intentée rapidement après la vente afin de faciliter la preuve de l'antériorité du vice. Actuellement, la majorité de la doctrine est d'avis que le bref délai prend cours à dater de la découverte du vice par l'acquéreur³¹. Cette solution se justifierait, quant à elle, par le fait que, préalablement à la découverte du vice, l'acquéreur se trouve dans l'impossibilité d'intenter son action en garantie. Cette position semble donc essentiellement motivée par un souci d'équité³². Bien que non unanime, la jurisprudence récente semble majoritairement abonder dans le sens de ce dernier courant³³.

À nos yeux, la logique du texte légal tend à accréditer la première thèse : la *ratio legis* du bref délai s'accommode mal avec la fixation de son point de départ (dans tous les cas) au moment de la découverte du vice. En effet, « la solution qui respecte le mieux les motifs de la règle de la brièveté du délai consiste à faire courir le délai à partir du moment où l'acheteur est tenu d'acquiescer ou de protester, à savoir, le jour de la livraison »³⁴. Il n'y a cependant pas de règle absolue : si le point de départ du bref délai se situe, en règle, au moment de la vente (ou de la livraison), celui-ci peut néanmoins varier en fonction de la nature du vice. Ainsi, lorsque le vice est d'une telle nature qu'il ne peut apparaître qu'après un usage prolongé de la chose vendue, le bref délai ne prend cours qu'à partir du moment de l'apparition du vice³⁵; soit, généralement, le moment où l'acquéreur en a eu connaissance ou, à tout le moins, aurait dû en avoir connaissance.

L'action récursoire du vendeur contre son propre vendeur constitue un cas particulier. À plusieurs reprises, la Cour de cassation a considéré que « le bref délai dans lequel le vendeur doit introduire l'action en garantie des vices rédhibitoires à l'égard de la personne qui lui a vendu la chose prend cours au moment où il est lui-même appelé en justice par son acquéreur »³⁶. Cette règle particulière s'applique également à l'action récursoire pour vices cachés introduite par un entrepreneur, assigné par le maître de l'ouvrage, contre le fournisseur des matériaux^{37 37bis}.

(24) Voy. M. Houbben, *op. cit.*, spécialement pp. 291-294.

(25) A. Decroës, *op. cit.*, p. 873.

(26) Pour davantage de développements quant à la problématique des clauses relatives au bref délai, voy. I. Samoy, « De vrijwaringsplicht van de verkoper voor verborgen gebreken : de aard van een termijn in een conventionele garantie en de verhouding tussen de wettelijke en de conventionele garantie », *R.G.D.C.*, 2003, pp. 250-256.

(27) C. Delforge *et al.*, *op. cit.*, p. 98.

(28) Cette précision du législateur s'explique en raison des nombreux usages locaux qui existaient à l'époque où le Code napoléon fut adopté (à propos des usages locaux, voy. A. Christiaens, « Artikel 1648 BW », in *Bijzondere overeenkomsten. Artikelgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Anvers, Kluwer, 2001, pp. 95-96).

(29) Cass., 14 janvier 1841, *Pas.*, 1841, pp. 135-141; Cass., 4 mai 1939, *Pas.*, 1939, I, p. 223; Cass., 20 février 1976, *Pas.*, 1976, I, p. 695; Cass., 29 janvier 1987, *Pas.*, 1987, I, p. 624; Cass., 15 septembre 1994,

(30) En ce sens : P. Harmel, « Théorie générale de la vente - Droit commun de la vente », *Répertoire notarial*, t. VII, liv. I, p. 270, n° 366; D. Meulemans, « La garantie des vices cachés », in *L'achat et la vente d'un immeuble*, Bruxelles, Larcier, 1993, p. 317, n° 1053; C. Aubry et C. Rau, *Cours de droit civil français*, t. IV, 4^e éd., Paris, Imprimerie et librairie générale de jurisprudence, 1871, p. 391; H. De Page (revu par A. Meinertzhagen-Limpens), *op. cit.*, pp. 290-292; R. Dekkers, *op. cit.*, p. 490.

(31) En ce sens, entre autres : F. Laurent, *op. cit.*, p. 296; M. Dambre, « Remedies voor de koper bij geknoei met de kilometerteller van een tweedehands voertuig », note sous Gand, 29 juin 2011, *NjW*, 2012, pp. 387-390; S. Stijns, B. Tillemans *et al.*, « Overzicht van rechtspraak - Bijzondere overeenkomsten : koop en aanneming 1999-2006 », *T.P.R.*, 2008, 1558, nr. 168; C. Jassogne et M. Van Wuytswinkel, « La vente », in *Traité pratique de droit commercial*, Bruxelles, Story-Scientia, 1992, p. 263, n° 345.

(32) F. Laurent, *op. cit.*, p. 297 (qui estime cette solution « plus juste » et

« plus équitable »).

(33) Voy. notamment : Gand, 29 juin 2011, *NjW*, 2012, p. 387, note M. Dambre; Liège 27 janvier 2011, *J.L.M.B.*, 2011, p. 960; Bruxelles, 30 mars 2010, *T.B.O.*, 2010, p. 265; Bruxelles 5 octobre 2005, *J.T.*, 2006, p. 414; Liège, 8 mai 2003, *J.T.*, 2004, p. 15; Comm. Hasselt, 24 mars 2000, *R.W.*, 2001-2001, p. 249; J.P. Asse, 29 octobre 1999, *R.W.*, 2001-2002, p. 1366; Mons, 3 février 1997, *J.T.*, 1997, p. 556; Mons, 6 avril 1998, *J.T.*, 1998, p. 574; Mons, 11 mars 1994, *J.L.M.B.*, 1994, p. 1294.

(34) R. Dekkers, *op. cit.*, p. 490 (notre traduction).

(35) Voy. B. Kohl, *La vente immobilière - Chronique de jurisprudence 1990-2010*, Les dossiers du *Journal des tribunaux*, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 291.

(36) Cass., 27 mai 2011, *Pas.*, 2011, p. 1498, *R.G.D.C.*, 2012, p. 281; Cass., 25 juin 2010, *Pas.*, 2010, p. 2067, *R.D.C.*, 2010, p. 895; Cass., 29 janvier 2004, *Arr. Cass.*, 2004, p. 149, *D.A.O.R.*, 2004, p. 55, *Pas.*, 2004, p. 186, *R.A.G.B.*, 2004, p. 402, *R.W.*, 2004-2005, p. 431, *R.D.C.*, 2004, p. 537, *T.V.V.*, 2004, p. 133. Pour des applications, voy. Bruxelles, 30 mars 2010, *T.B.O.*,

2010, p. 265; Bruxelles, 9 novembre 2004, *R.W.*, 2007-2008, p. 152, *Comm. Hasselt*, 16 mars 2004, *R.W.*, 2006-2007, p. 107. Cette solution se justifie par le fait qu'avant cette date, le vendeur ne disposait d'aucun intérêt à agir contre son propre vendeur puisque par la vente, il avait transmis toutes les actions dont il était titulaire contre ce dernier à l'acquéreur (C. Burette et B. Kohl, *op. cit.*, p. 289).

(37) Voy. Comm. Hasselt, 16 mars 2004, *R.W.*, 2006-2007, p. 107.

(37bis) En revanche, lorsqu'un entrepreneur, assigné par son maître de l'ouvrage, introduit une action récursoire pour vices et malfaçons contre son sous-traitant, le point de départ du délai « utile » dans lequel celui-ci doit agir, est la date à laquelle, il a été assigné par son maître de l'ouvrage (voy. Cass., 14 novembre 2008, *Pas.*, 2008, p. 2554, *R.A.B.G.*, 2010, p. 606, *R.W.*, 2009-2010, p. 1223, note K. Vanhove). Sur la distinction ainsi faite par la Cour de cassation avec le point de départ de l'action récursoire du vendeur contre son propre vendeur, voy. C. Burette et B. Kohl, *op. cit.*, pp. 289-290.

5 La durée du bref délai

Le législateur délègue également au juge le soin de déterminer la durée du bref délai³⁸. L'article 1648 du Code civil précise que le juge détermine la durée du bref délai en fonction de la nature du vice. Au fil du temps³⁹, les cours et tribunaux ont admis le recours à une multitude de critères afin de déterminer la durée du bref délai. Ainsi, selon la formule traditionnellement reprise en jurisprudence, le juge fixe la durée du bref délai « en tenant compte de toutes les circonstances de la cause, notamment la nature de la marchandise vendue, la nature du vice, les usages, la qualité des parties et les actes judiciaires ou extrajudiciaires accomplis par elles, telle la demande d'une expertise judiciaire »⁴⁰. Il semble toutefois que la mauvaise foi du vendeur n'influence pas la durée du bref délai⁴¹.

Il est par conséquent malaisé de tirer une règle générale quant à la durée du bref délai en matière de garantie des vices cachés. La durée du bref délai est une question de fait, qui dépend de la situation factuelle propre à chaque cas d'espèce. Néanmoins, des exemples tirés de la jurisprudence, il semble que la durée du bref délai dépasse rarement, en règle générale, un an⁴². Dans certains cas, un délai de quelques mois sera déjà perçu comme excessif⁴³, spécialement en présence de biens mobiliers faisant l'objet d'utilisation constante ou, à tout le moins, courante⁴⁴.

Il est communément admis que les pourparlers suspendent le bref délai; ceux-ci doivent toutefois présenter un certain degré de sérieux⁴⁵. En tout état de cause, la suspension du bref délai prend fin à partir du moment où il devient évident qu'un règlement amiable n'est plus envisageable⁴⁶. Par ailleurs, ont également le même effet suspensif, la demande d'expertise judiciaire⁴⁷, ainsi que l'exécution volontaire par le vendeur de son obligation de garantie⁴⁸.

En tout état de cause, il est requis que l'action en garantie soit introduite devant le juge endéans un bref délai; de simples réclamations ou mises en demeure ne suffisent pas⁴⁹. À suivre le prescrit légal, il semble que ce soit l'action au fond, et non la simple demande en référé qui tend à la désignation d'un expert, qui doit être introduite dans ce délai⁵⁰. La jurisprudence n'est cependant pas unanime⁵¹. Il semble à tout le moins que la procédure en référé qui atteste la volonté « certaine et objectivement univoque » de l'acheteur de mettre en œuvre la garantie des vices cachés, puisse interrompre le bref délai⁵².

Enfin, une loi du 23 mai 2013, entrée en vigueur le 11 juillet 2013, a modifié l'article 2244 du Code civil, afin d'accorder un effet interruptif de prescription à la mise en demeure par avocat ou par les personnes autorisées à ester en justice en vertu de l'article 728, § 3, du Code judiciaire⁵³. On peut se demander si cette mise en demeure suspend également le bref délai. À nos yeux, une réponse négative s'impose, en raison de la nature de délai de préfix qui est généralement reconnue au bref délai⁵⁴.

6 Délai de prescription et bref délai

Étant donné que le point de départ du bref délai peut, dans certains cas, être postérieur à la délivrance du bien vendu, il est possible que l'action en garantie des vices cachés soit introduite après un (très) long délai. Ce cas de figure se révèle d'ailleurs de plus en plus probable au vu de la tendance jurisprudentielle actuelle de ne faire démarrer le bref délai qu'à partir de la découverte du vice par l'acquéreur. Faut-il par conséquent appliquer, comme c'est d'ailleurs le cas en matière de louage d'entreprise, le délai de prescription décennal relatif aux actions personnelles prévu par l'article 2262bis du Code civil? Ou, au contraire, faut-il exclure l'application du délai de prescription de droit commun et exiger, à titre exclusif, que l'action soit intentée dans un « bref délai »?

La thèse majoritaire se prononce en faveur de l'exclusion du délai de prescription de l'article 2262bis du Code : les auteurs estiment généralement que, par la notion de bref délai, le législateur a entendu soustraire l'action en garantie des vices cachés au délai légal de prescription⁵⁵. Cette solution prenait tout son sens lorsque le délai légal de prescription des actions personnelles était relativement long (trente ans). Il semblait alors utile de restreindre ce délai en ce qui concerne la garantie des vices cachés en matière de vente, à des fins essentiellement probatoires.

La jurisprudence n'a pas expressément tranché cette question. Dans un arrêt du 10 octobre 2003, la Cour de cassation énonce certes que « l'article 1648 du Code civil n'exclut pas que le point de départ du bref délai dans lequel doit être introduite l'action en garantie d'un vice caché puisse [...] se situer après l'expiration du délai de la garantie décennale prévue par l'article 1792 du même Code »⁵⁶. La Cour ne se

(38) Aucune interrogation ne se pose en cas de présence d'un usage local, puisque, dans cette hypothèse, l'usage fixera la durée du bref délai qu'il convient d'appliquer.

(39) La jurisprudence semblait, au départ, moins laxiste quant aux critères qui permettent d'influer sur l'étendue du bref délai : « (le législateur), en ne fixant pas le délai dans lequel l'action qu'il autorise doit être intentée, a voulu abandonner aux lumières et à la conscience du juge du fond le droit de déterminer ce délai en prenant égard à la nature des vices reprochés à la chose vendue » (Cass., 14 juin 1841, *Pas.*, 1841, p. 135, nous soulignons).

(40) Voy. notamment Cass., 29 janvier 1987, *Arr. Cass.*, 1986-1987, p. 693; Cass., 23 mars 1984, *Arr. Cass.*, 1984, p. 969. Dans le même sens, voy. Bruxelles, 30 mars 2010, *Res. Jur. Imm.*, 2011, p. 181; Anvers, 18 décembre 2008, *Limb. Rechtsl.*, 2009, p. 173; Mons, 15 juin 2009, *J.T.*, 2010, p. 161; Bruxelles, 2 octobre 2008, *R.G.D.C.*, 2011, p. 30.

(41) Bruxelles, 5 octobre 2005, *J.T.*, 2006, p. 414.

(42) Ont ainsi été jugés comme ne respectant pas le bref délai : Mons, 15 juin 2009, *R.G.D.C.*, 2011, p. 311 (15 mois après la découverte du vice); Anvers, 18 décembre 2008, *Limb. Rechtsl.*, 2009, p. 173 (14 mois après la découverte du vice); Bruxelles, 2 octobre 2005, *J.T.*, 2006,

p. 414 (3 ans après la découverte du vice); Anvers, 5 décembre 1996, *A.J.T.*, 1997-1998, p. 78 (15 mois après la découverte du vice). Ont, en revanche, été considérés comme respectant le bref délai : Liège, 27 janvier 2011, *J.L.M.B.*, 2011, p. 960 (3 mois après la découverte du vice); Bruxelles, 30 mars 2010, *Res. Jur. Imm.*, 2011, p. 181 (5 mois après la réception du rapport d'expertise).

(43) Voy. par exemple Bruxelles, 2 octobre 2008, *R.G.D.C.*, 2011, p. 30 (9 mois entre la découverte du vice et la première réclamation). Ici, l'utilisation continue du bien grevé du vice (en l'espèce, une voiture) a contribué à rendre plus difficile la preuve du moment de l'apparition du vice. Cette considération a, semble-t-il, influencé le juge dans son appréciation de l'étendue du bref délai. Pour des décisions similaires, voy. : Anvers, 30 juin 2009, *NjW*, 2010, p. 504 (délai de 9 mois jugé tardif); Anvers, 21 décembre 2001, *R.W.*, 2004-2005, p. 110 (délai de 5 mois jugé tardif); Civ. Termonde, 24 avril 1991-1992, *R.W.*, 1991-1992, p. 1129 (délai de 6 mois jugé tardif).

(44) Comme l'observe B. CLAESSENS, « In [de] rechtspraak aangaande courante gebruiksgoederen is trouwens meer dan eens geoordeeld dat een vordering op basis van art. 1641 e.v. B.W. reeds laattijdig was na het verstrijken van een (beduidend) termijn » (B. CLAESSENS, « Drie klassiekers in

een notendop : verborgen gebreken, samenloop in coëxistentie », note sous Anvers, 5 décembre 1996, *A.J.T.*, 1997-1998, p. 78, spécialement p. 79 et les références citées par l'auteur). En l'espèce, le délai était de 15 mois.

(45) Mons, 15 juin 2009, *J.T.*, 2010, p. 161; Civ., Mons, 9 juin 2000, *J.L.M.B.*, 2001, p. 1708; Liège, 8 mai 1992, *J.L.M.B.*, 1993, p. 85.

(46) K. LAVEY, *op. cit.*, p. 557; B. TILLEMANS, *Beginselen van Belgisch privaatrecht - X. Overeenkomsten*, 2^e partie, Malines, Kluwer, 2012, p. 390.

(47) Il faut toutefois que l'action en référé soit effectivement diligentée (Mons, 15 juin 2009, *R.G.D.C.*, 2011, p. 311).

(48) Bruxelles, 31 octobre 1968, *R.W.*, 1968-1969, p. 822.

(49) E. DE BAERE et S. VERECKEN, *op. cit.*, p. 35; M. VANWIJCK-ALEXANDRE et M. GUSTIN, *op. cit.*, p. 36; B. TILLEMANS, *op. cit.* (2007), n° 73. Voy. également Mons, 17 septembre 2002, *J.T.*, 2003, p. 68, *R.R.D.*, 2003, p. 13.

(50) Liège, 30 avril 1998, *J.L.M.B.*, 1999, p. 745; Liège, 8 mai 1992, *J.L.M.B.*, 1993, p. 85; E. DE BAERE et S. VERECKEN, *op. cit.*, p. 35; P.-A. FORIERS, *op. cit.*, p. 38; M. EKELMANS, *op. cit.*, p. 235.

(51) Voy. notamment Bruxelles, 24 mars 2005, *R.G.D.C.*, 2008, p. 44 et les références citées par B. TILLEMANS, *op. cit.*

(2012), p. 389, note 473.

(52) C. DELFORGE et al., *op. cit.*, p. 117; E. DE BAERE et S. VERECKEN, *op. cit.*, p. 35.

(53) Loi du 23 mai 2013 modifiant l'article 2244 du Code civil pour attribuer un effet interruptif de la prescription à la lettre de mise en demeure de l'avocat, de l'huissier de justice ou de la personne pouvant ester en justice en vertu de l'article 728, § 3, du Code judiciaire (*M.B.*, 1^{er} juillet 2013). Cet effet interruptif n'est toutefois applicable qu'à certaines conditions. La mise en demeure fait courir un nouveau délai d'un an, sans toutefois que la prescription puisse être acquise avant l'échéance du délai de prescription initial.

(54) À défaut de quelconques précisions dans les travaux préparatoires, il faut, selon nous, conclure que l'effet interruptif de prescription qui est attaché à la mise en demeure ne s'applique, dans l'état actuel du droit, qu'aux seuls délais de prescriptions.

(55) C. DELFORGE et al., *op. cit.*, p. 101; P. HARMEL, *Théorie générale de la vente - Droit commun de la vente*, Bruxelles, Maison Ferdinand Larcier, 1985, p. 269; H. DE PAGE (revu par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS), *op. cit.*, p. 289; C. ALTER et R. THÜNGEN, *op. cit.*, p. 224.

(56) Cass., 10 octobre 2003, *Pas.*, 2003, II, p. 1569; *Arr. Cass.*, 2003, p. 1839; *R.W.*, 2006-2007, p. 1216. Sur cet arrêt, voy. B. KOHL, *op. cit.*,

réfère toutefois pas au délai de prescription de droit commun, mais bien à la responsabilité décennale des architectes et entrepreneurs. Cet arrêt se limite à valider l'action introduite par l'acquéreur contre le vendeur à bref délai après la découverte du vice, malgré la circonstance que le vendeur ne sera, quant à lui, plus dans le délai décennal pour actionner son entrepreneur en responsabilité sur la base des articles 1792 et 2270 du Code civil; en revanche, l'arrêt ne prend pas position sur la question de savoir si l'acquéreur doit également agir endéans le délai de dix ans suivant l'agrégation donnée dans le cadre du contrat de vente⁵⁷.

Selon nous, le délai de prescription de droit commun demeure applicable à l'action en garantie des vices cachés. Ainsi, à l'instar de ce qui prévaut en matière de louage d'entreprise, l'action en garantie qui est introduite par l'acheteur doit respecter un double délai : le délai de prescription décennale de droit commun, d'une part (article 2262bis, C. civ.), un délai propre, d'autre part (article 1648, C. civ.). Cette solution s'impose à plus forte raison lorsque l'article 1648 du Code civil s'analyse comme un délai de déchéance. On apercevrait en effet mal pourquoi, en matière de contrat d'entreprise, le « délai utile »⁵⁸ doive être combiné avec le délai de prescription décennal de l'article

2262bis du Code civil, alors qu'en matière de vente, le « bref délai » exclurait toute application de cet article. Cette différence de régime interpelle d'autant plus que les nuances entre les deux actions sont assez ténues. En effet, au-delà des divergences de vocabulaire, *délai utile* d'un côté, et *bref délai* de l'autre, l'idée sous-jacente est la même : éviter que l'on puisse induire de l'absence de protestation de l'acquéreur (ou du maître de l'ouvrage) qu'il aurait agréé le défaut⁵⁹. En outre, cette analyse concorde davantage avec la *ratio legis* du bref délai, à savoir, notamment, faciliter la preuve de l'antériorité du vice : l'application du délai de prescription décennal relatif aux actions personnelles empêche à l'acquéreur d'intenter une action en garantie contre le vendeur concernant une vente qui a été conclue plus de dix années auparavant⁶⁰.

Benoît KOHL

Professeur à l'Université de Liège,
professeur invité à l'Université de Paris 2,
avocat au barreau de Bruxelles

et François ONCLIN

Aspirant F.N.R.S. à l'Université de Liège

p. 293.

(57) En outre, en l'espèce, le juge du fond avait admis la recevabilité de l'action introduite par l'acquéreur le 20 octobre 1999 pour des vices relatifs à un immeuble construit et vendu à l'acquéreur en date du 30 janvier 1973, soit endéans le délai de prescription ordinaire, alors d'une durée de trente ans.

(58) En matière de contrat d'entreprise, le délai utile dans lequel l'ac-

tion en responsabilité doit être introduite est perçu comme un délai de déchéance (voy. par exemple Civ. Gand, 29 mars 1995, *T.G.R.*, 1995, p. 232).

(59) En ce sens, voy. P.-A. FORIERS, *op. cit.*, p. 26.

(60) La même solution est appliquée en droit français. La Cour de cassation française considère en effet que le bref délai visé à l'article 1648 du Code civil est enfermé dans le délai

de prescription de droit commun (Cass. (com.), 27 novembre 2001, *Bull. civ.*, 2001, IV, n° 187; Cass., 25 juin 2002, *Bull. civ.*, 2002, I, n° 176; Cass. (civ.), 16 novembre 2005, *Bull. civ.*, 2005, III, n° 222). Le délai de prescription de droit commun constitue pour ainsi dire le « plafond » à partir de la conclusion de la vente qu'il ne faut pas dépasser (voy. A. BENABENT, *Droit civil - Les contrats spéciaux civils et commer-*

ciaux, 8^e éd., Paris, Montchrestien, 2008, p. 166). Depuis, le droit français a fait l'objet d'une réforme tant en matière de prescription (*cf.* loi du 27 juin 2008) qu'en matière de garantie des vices cachés (*cf.* loi du 17 février 2005). Désormais, l'acquéreur doit introduire son action en garantie dans un « bref » délai (fixe) de deux ans à partir de la découverte du vice et dans un délai (absolu) de cinq ans à partir de la vente.

Jurisprudence

ACTION EN JUSTICE

- Demande
- Forme
- Citation
- Requête non autorisée
- Sanction
- Nullité (article 700, C. jud.)
- Régime
- Nullité relative
- Interdiction faite au juge de soulever l'exception d'office (articles 862 et 864, alinéa 1^{er}, C. jud.)

Cass. (1^{re} ch.), 23 mai 2013

Siég. : A. Fettweis (prés. sect. et rapp.), D. Batselé, M. Delange, M.-Cl. Ernotte et S. Geubel.

Min. publ. : A. Henkes (av. gén.).

Plaid. : M^e J. Oosterbosch.

(D. c. R.).

La nullité sanctionnant l'introduction erronée d'une demande principale par une requête contradictoire plutôt que par une citation ne peut être soulevée d'office par le juge et est couverte si elle n'a

pas été proposée simultanément et avant tout autre moyen.

(Extraits)

I. La procédure devant la Cour.

Le pourvoi en cassation est dirigé contre le jugement rendu le 9 septembre 2011 par le tribunal de première instance de Mons, statuant en degré d'appel.

Le 26 avril 2013, l'avocat général André Henkes a déposé des conclusions au greffe.

Le président de section Albert Fettweis a fait rapport et l'avocat général André Henkes a été entendu en ses conclusions.

II. Les moyens de cassation.

Dans la requête en cassation, jointe au présent arrêt en copie certifiée conforme, le demandeur présente deux moyens.

III. La décision de la Cour.

Sur le premier moyen.

Quant à la première branche.

L'article 700, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire dispose qu'à peine de nullité, les demandes

principales sont portées devant le juge au moyen d'une citation, sans préjudice des règles particulières applicables aux comparutions volontaires et aux procédures sur requête.

L'introduction erronée d'une demande principale par une requête contradictoire ne constituant pas une irrégularité ou une omission visée par l'article 862, § 1^{er}, de ce Code, le non-respect de l'article 700 est sanctionné par une nullité soumise à l'article 864, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire. Cette nullité ne peut dès lors être soulevée d'office par le juge et est couverte si elle n'a pas été proposée simultanément et avant tout autre moyen.

Il n'apparaît pas des pièces auxquelles la Cour peut avoir égard que le défendeur ait invoqué la nullité prévue à l'article 700 précité devant le premier juge.

Le jugement attaqué, qui, bien que l'exception de nullité n'ait pas été invoquée devant le premier juge, décide que la demande formée sur la base de l'article 577-10 du Code civil est irrecevable au motif qu'elle n'a pas été introduite par citation, viole les articles 700 et 864, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire.

En cette branche, le moyen est fondé.

[Dispositif conforme aux motifs.]