

## Doctrines

Le notaire face aux vices cachés : état des lieux et perspective de réforme, par J. de Codt ..... 461

## Vie du droit

Les administrateurs judiciaires sous contrôle, par D. Chevalier ..... 466

## Jurisprudence

■ Droit pénal - Infraction - Interprétation stricte de la loi - Portée - Détenue d'images d'abus sexuels de mineurs - Signification  
Cass., 2<sup>e</sup> ch., 15 mai 2024, obs. de B. Dejemeppe ..... 469

*Cautio iudicatum solvi* - Jugement définitif - Appel différé (non) - Effet dévolutif de l'appel (oui)  
Cass., 1<sup>re</sup> ch., 3 mai 2024 ..... 470

## Chronique

L'appel de François Sureau aux avocats : « Dans des circonstances troublées, notre devoir collectif est de défendre les institutions judiciaires et la tradition de civilisation qu'elles portent, contre les attaques insensées dont elles font l'objet » - Deuils judiciaires - Dates retenues.

Bureau de dépôt : Louvain 1  
Hebdomadaire, sauf juillet et août  
ISSN 0021-812X  
P301031

# Journal des tribunaux

<https://jt.larcier.be>  
7 septembre 2024 - 143<sup>e</sup> année  
27 - N<sup>o</sup> 6991  
Georges-Albert Dal, rédacteur en chef

## Doctrines

## Le notaire face aux vices cachés : état des lieux et perspective de réforme

Les conventions de vente prévoient souvent qu'aucune garantie n'est donnée par le vendeur pour les vices cachés dont il n'a pas connaissance. Si pareille clause est autorisée, elle surprend régulièrement les acquéreurs qui, à la découverte d'un défaut important dans le bien immeuble qu'ils ont acquis il y a peu, se retrouvent démunis de toute action ou recours contre le vendeur à défaut de pouvoir prouver sa mauvaise foi. Se pose alors la question de savoir si le notaire qui a accompagné les parties – et plus particulièrement l'acquéreur – dans la transaction immobilière, a satisfait à son devoir d'information en signalant cette dispense et en instruisant les acquéreurs de ses éventuelles implications.

Après avoir réprécisé la notion de vice caché, la garantie fournie par l'ancien Code civil et la dérogation pouvant y être apportée, cet article propose de clarifier le devoir d'information du notaire et rappelle quelques moyens pour cet officier public, d'échapper au risque d'engager sa responsabilité en cas d'information lacunaire.

### 1 La notion de défaut caché

L'article 1641 de l'ancien Code civil, demeuré inchangé depuis l'adoption du « Code Napoléon » en 1804, indique que *le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus*. Le vice tel que visé par cet article, constitue un empêchement radical à l'usage auquel la chose vendue était destinée, il justifie l'annulation de la vente, il est rédhibitoire. Robert-Joseph Pothier qualifie d'ailleurs les défauts cachés de vices rédhibitoires antérieurement à l'adoption de l'ancien Code civil et donne comme exemples « pour une poutre quand elle est pourrie, pour des tonneaux quand ils sont futés, pour des étoffes neuves quand elles sont tarées ou qu'il existe des trous, pour un héritage quand il est dans un air empesté, et pour un pâturage s'il produit des herbes empoisonnées ; ce sont, à l'égard des chevaux, la pousse, la morve et la courbature, et, à l'égard des vaches, la pommelière, plusieurs maladies épidémiques et contagieuses qui, dans certains temps, règnent sur les animaux »<sup>1</sup>.

Bien que l'idée en soit restée semblable, cette notion de défaut caché a connu une évolution importante au fil des deux siècles qui ont suivi la promulgation du désormais ancien Code civil.

Initialement limitée au défaut intrinsèque (ou structurel), la notion de vice caché a évolué suite à un arrêt du 18 novembre 1971, par lequel la Cour de cassation a reconnu que le défaut extrinsèque rentrait également dans le champ d'application de l'article 1641 de l'ancien Code civil<sup>2</sup>. Le vice caché n'est donc pas uniquement celui qui porte atteinte à l'essence même du bien, mais est également le défaut qualifié de fonctionnel ou d'extrinsèque<sup>3</sup>. La doctrine définit depuis le vice



Précis de la Faculté de Droit et de Criminologie de l'Université catholique de Louvain

**LEÇONS DE NÉERLANDAIS JURIDIQUE**

Sébastien De Rey

LARCIER

**LEÇONS DE NÉERLANDAIS JURIDIQUE**

Sébastien De Rey

Un ouvrage incontournable qui, en dix leçons, permet de renforcer son vocabulaire juridique, de saisir la grammaire, et d'analyser des textes législatifs, jurisprudentiels et doctrinaux rédigés en néerlandais.

> Précis de la Faculté de droit et de criminologie de l'Université catholique de Louvain

328 p. • 113,00 € • Édition 2023

**Découvrez tous nos ouvrages sur [larcier-interentia.com](http://larcier-interentia.com)**

[orders@larcier-interentia.com](mailto:orders@larcier-interentia.com)  
Lefebvre Sarrut Belgium SA  
Boulevard Baudouin 1<sup>er</sup>, 25 • B-1348 Louvain-la-Neuve  
Tél. 0800/39 067

(1) P.-A. FENET, *Pothier analysé dans ses rapports avec le Code civil et mis en ordre sous chacun des articles de ce code, ou les législations ancienne et nouvelle comparées*, Paris, 1826, pp. 511-512.

(2) Cass., 1<sup>re</sup> ch., *Pas.*, 1972, I, p. 274.

(3) Cass., 3<sup>e</sup> ch., 9 octobre 2006, *Pas.*, 2006, n<sup>o</sup> 467, pp. 1943-1947.

caché affectant la chose vendue dans sa conception fonctionnelle comme une « caractéristique occulte la rendant impropre à l'usage auquel on la destine, même si cette caractéristique n'est pas la conséquence d'un défaut structurel »<sup>4</sup>.

En 1976, la Cour de cassation se penchant sur l'aspect caché ou non du défaut affectant la chose vendue précisait que le vice n'est pas caché si l'acquéreur peut le découvrir par un examen attentif mais normal, aussitôt après la livraison<sup>5</sup>. Il doit entacher le bien antérieurement à la vente ou du moins avoir été présent, ne fût-ce qu'en « germe », au moment du transfert de propriété<sup>6</sup>. De manière constante, par ailleurs, la Cour de cassation souligne qu'il convient d'étendre la notion du vice qui, « même s'il n'affecte pas intrinsèquement la chose, la rend impropre à l'usage auquel, à la connaissance du vendeur, l'acheteur la destine »<sup>7</sup>.

La notion de vice caché s'est également élargie avec le développement important du droit de l'urbanisme au cours des dernières années et notamment en matière de destination urbanistique. François Onclin<sup>8</sup> rappelle d'ailleurs à ce sujet le risque que prend le notaire, qui ne vérifie pas la régularité urbanistique du bien dont il acte la vente, d'engager sa responsabilité pour manquement à son devoir général d'information que la jurisprudence n'a pas hésité à requalifier à plusieurs reprises en devoir d'investigation<sup>9</sup>.

La notion de vice ou de défaut caché est toutefois susceptible d'évoluer dans un avenir plus ou moins proche puisque la première proposition de loi insérant le livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil (ci-après dénommée « la proposition de loi » ou « la proposition »), rédigée par Koen Geens et Katja Gabriëls, ne reprend plus les termes de « vices cachés » de l'ancien Code civil. Ainsi, dans sa version initiale et « à l'image de la convention de Vienne ainsi que du régime des ventes aux consommateurs, la proposition fusionne l'obligation de délivrance d'une chose conforme et la garantie des vices cachés »<sup>10</sup>. L'absence de défaut caché y disparaît effectivement au bénéfice de la notion de conformité de la chose vendue, laquelle implique que le bien vendu réponde aux stipulations contractuelles et à ce que l'acheteur peut raisonnablement attendre, étant donné que « les attentes raisonnables de l'acheteur s'apprécient au regard de la loi, du contrat, des usages, de la bonne foi, de la nature du bien vendu, de la qualité de l'acheteur et de l'ensemble des circonstances de la cause »<sup>11</sup>. Le commentaire accompagnant la proposition utilise les termes « défaut de conformité » et si le vocable n'est pas identique à l'ancien défaut ou vice caché, la définition de celui-ci ne semble pas changer fondamentalement. La proposition de loi consacre d'ailleurs la doctrine et la jurisprudence<sup>12</sup> en précisant que pour qu'il y ait manquement le défaut de conformité doit exister, « fût-ce en germe, au moment de la délivrance, même si ce défaut n'apparaît qu'ultérieurement »<sup>13</sup>.

## 2 Que le vendeur est tenu de garantir

L'article 1641 de l'ancien Code civil précise que la chose vendue est garantie. Cette garantie, parfois qualifiée d'édilicienne, trouve son origine dans les édits des édiles curules, lesquels portaient essentiellement sur les ventes d'esclaves et d'animaux<sup>14</sup>. C'est aux articles 1644 et suivants que l'on retrouve le contenu de cette garantie, laquelle offre deux possibilités à l'acquéreur qui s'en prévaut. La première est la résolution de la vente moyennant restitution du prix et se nomme l'action rédhibitoire. La seconde, l'action estimatoire, est le remboursement par le vendeur de la partie du prix que l'acquéreur n'aurait pas payé s'il avait eu connaissance du défaut caché<sup>15</sup>. L'acquéreur exerce *a priori* discrétionnairement<sup>16</sup> le choix entre les deux actions précitées, bien que cette option puisse dans certaines circonstances être limitée matériellement (par exemple lorsque la restitution de la chose vendue est impossible) ou procéduralement (par exemple lorsque le juge estime que le choix de l'une de ces actions est constitutif d'un abus de droit)<sup>17</sup>. La cour d'appel de Liège a notamment réduit ce choix en décidant que « l'action rédhibitoire, sur base de l'article 1644 du Code civil, implique nécessairement que la chose viciée puisse être restituée dans l'état où elle se trouvait au moment de la découverte du vice caché »<sup>18</sup>. Ainsi un immeuble ayant fait l'objet de travaux réalisés par l'acquéreur après la vente n'est plus dans l'état où il se trouvait au moment de celle-ci et l'acquéreur a dès lors perdu la possibilité d'exercer l'action rédhibitoire<sup>19</sup>. En ce qui concerne l'action estimatoire, le montant de la partie du prix que le vendeur restitue à l'acquéreur s'apprécie par le juge qui « peut, à cet effet, charger un expert de la mission de lui donner un avis sur la valeur du bien compte tenu du vice dont celui-ci est affecté »<sup>20</sup>. Le montant peut notamment être déterminé sur la base du coût des travaux utiles à la remédiation ou à la réparation des vices cachés sans qu'il ne faille nécessairement tenir compte des événements ultérieurs qui pourront potentiellement affecter la valeur du bien<sup>21</sup>. Il paraît intéressant de préciser que la proposition de loi suggère de supprimer ces deux actions, propres à la vente et dérogoires au droit commun des contrats, et leur substituer l'arsenal de sanctions visées à l'article 5.83 du Code civil en cas de manquement du vendeur à l'obligation lui incombant de délivrer un bien conforme<sup>22</sup>.

Dans le régime actuel, l'obligation du vendeur de garantir les vices cachés se distingue de celle qu'il a de garantir la délivrance du bien conforme au contrat<sup>23</sup>. En cas de manquement à cette obligation de délivrance, l'article 1610 de l'ancien Code civil offre à l'acquéreur la possibilité de poursuivre la résolution de la vente ou l'exécution forcée de celle-ci. Toutefois cette action ne peut être exercée que tant qu'il n'y a pas eu d'agrément, celle-ci impliquant l'absence de défaut apparent et entraînant « la privation de l'acheteur de tout recours contre le vendeur fondé sur la non-conformité de la chose livrée à la chose vendue »<sup>24</sup>. Ainsi que le souligne Patrick Wéry dans son analyse de la jurisprudence de la Cour de cassation<sup>25</sup>, la distinction entre l'action en délivrance et l'action en garantie des vices cachés repose sur un critère chronologique puisque « l'action en délivrance n'est plus disponible dès qu'un défaut caché se manifeste »<sup>26</sup>. Cette distinction semble ce-

(4) L. SIMONT, J. DE GRAVE et P.A. FORIERS, « Examen de jurisprudence (1981 à 1991). Les contrats spéciaux », *R.C.J.B.*, 1995, p. 180.  
 (5) Cass., 2<sup>e</sup> ch., 29 mars 1976, *Pas.*, 1976, p. 832.  
 (6) Bruxelles, 2<sup>e</sup> ch., 29 mars 2019, RG n° 2013/AR/787, disponible sur [www.juportal.be](http://www.juportal.be).  
 (7) Cass., 1<sup>re</sup> ch., 17 mai 1984, *Pas.*, 1984, I, p. 1128.  
 (8) F. ONCLIN, « Infractions d'urbanisme, garantie des vices cachés et responsabilité du notaire - À propos des effets d'une clause de garantie de conformité », *J.L.M.B.*, 2019/23, pp. 1076-1083.  
 (9) Liège, 3<sup>e</sup> ch., 16 janvier 2017, RG n° 2015/RG/1537, disponible sur [www.juportal.be](http://www.juportal.be); Cass., 1<sup>re</sup> ch., 7 mai 2020, RG n° C.19.0273.N, disponible sur [www.juportal.be](http://www.juportal.be).  
 (10) Proposition de loi insérant le livre 7 « Les contrats spéciaux » dans

le Code civil, développements, *Doc. parl.*, Chambre, 2023-2024, 3973/001, p. 6-7.  
 (11) Proposition de loi insérant le livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, proposition de loi, *Doc. parl.*, Chambre, 2023-2024, 3973/001, article 7.2.30, p. 193.  
 (12) Bruxelles, 2<sup>e</sup> ch., 29 mars 2019, RG n° 2013/AR/787, disponible sur [www.juportal.be](http://www.juportal.be).  
 (13) Proposition de loi insérant le livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, proposition de loi, *Doc. parl.*, Chambre, 2023-2024, 3973/001, article 7.2.30, § 3, p. 193.  
 (14) J.-B. PARIS, « Compte rendu de La garantie contre les vices cachés dans la vente romaine (Bibliothèque d'histoire du droit publiée sous les auspices de la Société d'histoire du droit) », *Revue historique de droit français et étranger* (1922-), vol. 10, n° 3, 1931, pp. 524-525.  
 Université Catholique de Louvain / UCLouvain (Maih) (130.104.93.238)  
 Le notaire face aux vices cachés : état des lieux et perspective de réforme  
[www.stradalex.com](http://www.stradalex.com) - 03/11/2025

(15) P. HARMEL, « Vente - Théorie générale », *Rép. not.*, t. VII, La vente, Livre 1, Bruxelles, Larquier, 1985, n° 356.  
 (16) B. KOHL, « Loi Breynne », *Rép. not.*, t. VII, La vente, livre 6, Bruxelles, Larquier, 2022, n° 478.  
 (17) S. JANSEN, « De verkoper heeft nog steeds geen recht om herstel op te dringen bij verborgen gebreken », *R.D.C.-T.B.H.*, 2017/9, pp. 962-970.  
 (18) Liège, 10 novembre 1982, 86/245, *J.L.M.B.*, 1983, p. 153.  
 (19) Liège, 20<sup>e</sup> ch., 26 juin 2014, RG n° 2013/RG/750, disponible sur [www.juportal.be](http://www.juportal.be).  
 (20) Cass., 1<sup>re</sup> ch., 20 avril 2012, RG n° C.11.0608.F, *Pas.*, 2012, n° 245, p. 1026.  
 (21) Cass., 1<sup>re</sup> ch., 10 mars 2011, RG n° C.10.0046.F, *J.L.M.B.*, 2011, p. 1809.  
 (22) Proposition de loi insérant le livre 7 « Les contrats spéciaux » dans

le Code civil, proposition de loi, *Doc. parl.*, Chambre, 2023-2024, 3973/001, article 7.2.35, p. 194.  
 (23) Article 1604 ancien du Code civil.  
 (24) L. SIMONT et P.A. FORIERS, « Examen de jurisprudence (1992-2010). Les contrats spéciaux », *R.C.J.B.*, 2014, p. 635.  
 (25) Voy. notamment Cass., 1<sup>re</sup> ch., 19 octobre 2007, *R.C.J.B.*, 2010, p. 5, note F. GLANSDORFF; Cass., 1<sup>re</sup> ch., 7 juin 2019, *R.W.*, 2019-2020, p. 1105; Cass., 1<sup>re</sup> ch., 12 février 2021, R.G. n° C.20.0203.N, C.20.0214.N, disponible sur [www.juportal.be](http://www.juportal.be).  
 (26) P. WÉRY, « L'obligation de délivrance de la chose vendue en droit commun de la vente », *R.G.D.C.*, 2022/4, pp. 196-197.

pendant vouée à disparaître puisqu'aux yeux de la proposition de loi, la garantie de conformité constituée, ensemble avec l'obligation de délivrance du bien vendu, l'obligation de délivrance conforme<sup>27</sup>.

Cette garantie, à condition qu'il n'y ait pas été dérogé (voy. *infra*), peut être invoquée pour autant que l'acquéreur qui s'en prévaut soit en mesure de prouver<sup>28</sup> qu'il existe un vice qui affecte la chose vendue, que ce vice soit caché (ce qui implique que l'acquéreur n'a pas pu et n'aurait pas pu s'en convaincre lui-même en examinant et/ou visitant attentivement le bien vendu), que ce vice existait au moment de la vente et finalement que ce vice rende la chose impropre à l'usage auquel elle est destinée<sup>29</sup>.

Conscient de l'importance de cette garantie, de son ampleur et de ses conséquences notamment au niveau de la sécurité juridique des transactions, le législateur précise, avant même d'explicitement ladite garantie, qu'il est loisible au vendeur de stipuler qu'il ne sera obligé à aucune garantie<sup>30</sup>. L'article 1648 prévoit que « l'action résultant des vices rédhibitoires 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 ». Le ressort de l'interprétation majoritaire de cette disposition laissant une large marge d'appréciation au juge, que ce bref délai prend cours au moment de la découverte du vice caché par l'acquéreur<sup>31</sup>, à moins que l'usage de la chose ait été ou aurait dû être suffisant pour se rendre compte du défaut, auquel cas le délai court à partir de la délivrance du bien<sup>32</sup>. Dans la proposition de loi présentant une réforme des contrats spéciaux, le délai accordé à l'acquéreur pour intenter une action contre le vendeur est limité à dix années à compter du jour de la délivrance<sup>33</sup>. Ceci « afin d'éviter d'exposer [le vendeur]<sup>34</sup> trop longtemps à une action potentielle de garantie pour vice caché »<sup>35</sup>.

Il est dès lors parfaitement compréhensible, au vu du sens large donné au défaut caché et de l'importance des montants en cause, que le vendeur d'un bien immobilier souhaite s'exonérer du risque de se voir inquiéter de la restitution du prix de la vente plusieurs années après celle-ci pour un vice dont il n'avait et ne pouvait avoir connaissance à l'époque de la vente. Ceci doit toutefois être tempéré par le fait que plus le laps de temps est grand entre le moment où l'acquéreur acquiert le bien et le moment où il découvre l'existence du vice caché, plus il lui sera difficile de démontrer que le vice préexistait à l'acquisition.

### 3 ... À moins qu'il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie

En raison des difficultés et de l'insécurité auxquelles donne lieu le maintien de cette garantie prévue par le Code civil, il est désormais devenu courant d'y déroger. C'en est même devenu l'usage, tant en Wallonie qu'en Flandre ou à Bruxelles. En effet, grand nombre de notaires des trois régions du Royaume utilisent comme modèle de compromis de vente le « compromis langage clair » dont chacune des trois versions, adaptées aux droits régionaux respectifs, dispose de la sorte en matière de vices cachés<sup>36</sup> :

*L'acquéreur n'a aucun recours contre le vendeur, ni pour les vices apparents, ni pour les vices non apparents sauf s'il prouve que le vendeur avait connaissance du vice non apparent et qu'il ne l'a pas déclaré.*

*Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de vices non apparents.*

Certains autres modèles, cependant, ne sont pas aussi clairs dans leur formule de dérogation. Bon nombre de compromis ou d'actes authentiques de vente contiennent pour unique dérogation à la garantie des vices cachés une clause similaire à celle qui suit :

*Le bien est vendu dans son état actuel connu de l'acquéreur qui déclare l'avoir visité, avec tous les vices apparents et cachés*

Ou encore avec la formulation suivante :

*Tous les vices cachés visibles et non connus du vendeur sont transférés avec le bien.*

Il est important de préciser que ces dernières clauses ou celles qui leur sont semblables sont trop imprécises et ne constituent pas une stipulation de non garantie au sens de l'article 1643 de l'ancien Code civil. La cour d'appel de Gand estime que des clauses larges telles que « ... ils prendront le bien dans l'état qui est le sien en ce moment sans pouvoir réclamer aucune indemnisation ou diminution de prix en raison de réparations importantes qui devraient être rapportées au bien... », ne peuvent être interprétées comme étant une dérogation à la garantie des vices cachés<sup>37</sup>. Les clauses de ce type sont rédigées dans des termes trop généraux, et comme le rappelle Michèle Vanwijck-Alexandre, « lorsque les éléments ne permettent pas d'établir à suffisance l'intention commune des parties, la clause doit s'interpréter en faveur de celui qui s'oblige et contre celui qui stipule », et « à propos d'une clause de non garantie, l'interprétation se fait en faveur du créancier de l'obligation inexécutée, c'est-à-dire en faveur de l'acheteur<sup>38</sup> ». L'article 1602 de l'ancien Code civil établit en ce sens que « le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige. Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur ».

Enfin, il convient de se remémorer l'enseignement répété par l'arrêt de la Cour de cassation du 7 avril 2017<sup>39</sup>. Selon cet arrêt, « le vendeur qui est un fabricant ou un vendeur spécialisé<sup>40</sup> a l'obligation de fournir la chose sans vice et doit prendre à cette fin, toutes les mesures nécessaires pour déceler tous les vices possibles ». Le Code de droit économique confère par ailleurs un caractère abusif systématique aux clauses qui suppriment ou diminuent la garantie légale en matière de vices cachés, dans le cadre des contrats conclus entre une entreprise et un consommateur<sup>41</sup>. En revanche, l'article 1649 de l'ancien Code civil prévoit l'inverse pour les ventes faites par autorité de justice dans lesquelles les vices de la chose vendue ne peuvent être garantis.

*De lege ferenda*, la proposition de loi ne fait plus référence explicite à la possibilité de déroger à la garantie de conformité de la chose vendue, mais prévoit cependant que ses dispositions « sont supplétives, à moins qu'il résulte de leur texte ou de leur portée qu'elles présentent, en tout ou en partie, un caractère impératif ou d'ordre public »<sup>42</sup>, tout en précisant, en ce qui concerne la vente, que les dispositions sont impératives dans le cadre d'une vente par une entreprise à un consommateur<sup>43</sup>.

(27) Proposition de loi insérant le livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, proposition de loi, *Doc. parl.*, Chambre, 2023-2024, 3973/001, article 7.2.26, p. 192.

(28) A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT et P. WÉRY, *Droit des contrats spéciaux*, 5<sup>e</sup> éd., Liège, Kluwer, 2018, p. 161 ; H. DE PAGE et A. MEINERTZGAGEN-LIMPENS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. 4, vol. 1, 4<sup>e</sup> éd., pp. 264 et s.

(29) Sur cette dernière condition, voir l'appréciation large donnée par la doctrine et la jurisprudence, dont question *supra*.

(30) Article 1643 ancien du Code civil.

(31) C. STAUDT, « Note - Dieselgate : entre solution juridique et réaction émotionnelle », *R.G.D.C.*, Kluwer, 2019/3, p. 154.

(32) M. HOUBBEN, « L'exigence d'ac-  
Université Catholique de Louvain / UCLouvain (Main) (130.104.93.238)  
Le notaire face aux vices cachés : état des lieux et perspective de réforme  
www.stradalex.com - 03/11/2025

tion à "bref délai" en matière de garantie des vices cachés : comparaison entre vente, bail et entreprise », *R.G.D.C.*, Kluwer, 2011, p. 287.

(33) Proposition de loi insérant le livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, proposition de loi, *Doc. parl.*, Chambre, 2023-2024, 3973/001, article 7.2.32, p. 193.

(34) La proposition de loi, dans sa version traduite en français, fait explicitement mention de l'acquéreur. Il s'agit bien entendu du vendeur qui est visé, comme le prévoit le texte dans sa version néerlandaise : (*Om te vermijden dat de verkoper al te lang wordt blootgesteld aan een potentiële vordering wegens verborgen gebreken [...]*).

(35) Proposition de loi insérant le livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, commentaire des articles, *Doc. parl.*, Chambre, 2023-2024, 3973/001, p. 44.

(36) Cette version étant celle présentée sur le portail électronique de Fednot depuis le début du mois d'avril 2024. La version précédente était la suivante : « Le vendeur ne garantit ni les vices apparents, ni les vices non apparents qu'il ignore. Il doit garantir les vices non apparents dont il a connaissance. L'acquéreur n'a aucun recours contre le vendeur, sauf s'il prouve que le vendeur avait connaissance du vice non apparent et qu'il ne l'a pas déclaré. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de vices non apparents ».

(37) Gand, 8 mai 2003, *R.W.*, 2005-2006, p. 1058.

(38) M. VANWIJCK-ALEXANDRE, « Chapitre I. - La vente », *Chroniques notariales*, vol. 45, 1<sup>re</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2007, p. 66.

(39) Cass., 1<sup>re</sup> ch., 7 avril 2017, RG n° C.16.0311.N., *Pas*, p. 878.

(40) La Cour de cassation a par la suite étendu la notion de « vendeur spécialisé » à celle de « vendeur fabricant ou vendeur spécialisé de choses pareilles à celle qu'il a vendue » : Cass., 1<sup>re</sup> ch., 6 septembre 2018, RG n° C.16.0288.F., *J.L.M.B.* 2020, p. 52.

(41) Article VI.83, 14<sup>i</sup>, CDE.

(42) Proposition de loi insérant le livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, proposition de loi, *Doc. parl.*, Chambre, 2023-2024, 3973/001, article 7.1.1, p. 185.

(43) Proposition de loi insérant le livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, proposition de loi, *Doc. parl.*, Chambre, 2023-2024, 3973/001, article 7.1.1, p. 185.

## 4 Le devoir d'information du notaire

Le devoir d'information est l'un des piliers du service public<sup>44</sup> rendu par les notaires. Le conseiller Réal mentionnait déjà l'importance de ce devoir lors des débats qui ont précédé l'adoption de la loi de ventôse, en décrivant les notaires comme « conseillers désintéressés des parties, aussi bien que rédacteurs impartiaux de leur volonté, leur faisant connaître toute l'étendue des obligations qu'elles contractent, rédigeant ces engagements avec clarté (...) »<sup>45</sup>. Cette obligation d'information a par ailleurs été inscrite à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 3, de la loi de ventôse<sup>46</sup> qui précise les contours de ce devoir d'information en indiquant que « le notaire informe toujours entièrement chaque partie des droits, des obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels il intervient et conseille les parties en toute impartialité ». Cette obligation d'information est en outre rappelée à l'article 11 du Code de déontologie établi par la Chambre nationale des notaires. La jurisprudence a eu l'occasion, à de nombreuses reprises, d'explicitier la portée de cet article 1<sup>er</sup> de la loi de ventôse. La cour d'appel de Liège définit ce devoir comme « une obligation d'information, de renseignement, de mise en garde et de conseil », précisant à cet égard qu'« il y a échange d'informations entre le client et son notaire, discussion et propositions par ce dernier, sur la base desquelles le client peut prendre sa décision en toute connaissance de cause », et que « le notaire doit éclairer les parties à l'acte sur la portée et les effets de leurs engagements, ainsi que sur les risques que présente l'opération, non seulement les risques d'ordre juridique mais aussi sur les risques économiques et sur leurs conséquences fiscales »<sup>47</sup>. Enfin la cour d'appel de Liège rappelle que « cette mission d'information peut s'exercer au stade précontractuel, au stade de l'élaboration de l'acte et au stade de sa passation »<sup>48</sup>. Le notaire, devant exercer ce devoir en le doublant de celui de conseil, « avertit les parties des conséquences juridiques de leurs futurs engagements, mais également leur propose les solutions possibles et leur conseille celle qu'il considère comme étant la plus adaptée »<sup>49</sup>.

Le risque inhérent à la clause stipulant, dans un libellé non équivoque, la dispense de la garantie, ne se situe pas au niveau de son contenu puisque, comme observé ci-dessus, la garantie des défauts cachés peut s'avérer problématique en matière de vente immobilière. Le risque réside plutôt dans le fait que cette dispense, qui déroge au droit commun et aux garanties ordinaires dont bénéficie l'acquéreur, est souvent insérée d'office sans que ce dernier ne soit informé correctement par l'agent immobilier ou par le notaire de ce à quoi il renonce.

Les modèles d'offre signés par les candidats acquéreurs, modèles principalement fournis par les agents immobiliers aux candidats intéressés par les biens qu'ils sont chargés de vendre, sont en effet assez sommaires et ne précisent pas, dans la plus grande majorité des cas, que le vendeur ne garantira pas les vices cachés. Trop rares sont également ceux qui précisent que la vente se fera *selon les conditions d'usage dans la région*, formule sous laquelle cette dispense peut être comprise (voy. *infra*).

Or l'offre est définie par le Code civil comme étant « une proposition de conclure un contrat qui contient tous les éléments essentiels et substantiels du contrat visé et qui implique la volonté de l'offrant d'être lié par le contrat en cas d'acceptation »<sup>50</sup>, l'acceptation étant quant à elle définie comme « toute déclaration ou autre comportement du des-

tinataire de l'offre qui exprime l'accord sur celle-ci, sans ajouts, limitations ou autres modifications concernant des éléments essentiels ou substantiels ». À la suite de l'acceptation de l'offre par le vendeur, les parties sont réputées être d'accord sur les éléments essentiels et substantiels de la vente. Seules sont donc censées pouvoir encore faire l'objet de discussion les conditions accessoires de la vente, lesquelles « ne sont pas de nature à conditionner l'existence du contrat à conclure et n'ont pas non plus été regardées comme telles par aucune des parties »<sup>51</sup>. L'absence de précision dans l'offre ou dans une éventuelle contre-offre faite par le vendeur, qu'il ne donnera pas de garantie des vices cachés, semble donc laisser place à l'application du droit commun en la matière, à savoir le maintien de la garantie. Laurent Collon écrit à ce sujet que « pour ce qui concerne les clauses qui ne seraient reprises ni dans l'offre, ni dans les conditions d'acceptation de cette offre par le propriétaire, les dispositions du Code civil sont en principe d'application ». Il ajoute que « sauf accord des parties, il ne pourra plus ensuite être dérogé à ces clauses de droit commun, ni dans l'acte sous seing privé, ni dans l'acte notarié »<sup>52</sup>.

Si François Onclin souligne avec justesse que le devoir d'information du notaire implique de celui-ci qu'il vérifie, dans la mesure des moyens qui lui sont donnés, l'absence de vice — en ce compris les éventuelles infractions urbanistiques — et à tout le moins qu'il informe l'acquéreur<sup>53</sup>, ce devoir d'information consiste en premier lieu à avertir l'acquéreur du fait que le contrat qui est sur le point de faire loi pour lui<sup>54</sup>, contient ou non une garantie des vices cachés.

Le notaire soumettant à l'acquéreur un projet de compromis contenant une dispense de la garantie des vices cachés sans attirer l'attention de celui-ci, méconnaît le devoir d'information susdit puisqu'il ne porte pas à la connaissance de l'acquéreur l'étendue des obligations que celui-ci contracte, ne l'informe pas pleinement des droits et obligations en matière de vices cachés et ne le renseigne pas sur les risques d'ordre juridique et économique que peut présenter cette dérogation pour lui. Cette transgression du devoir d'information est d'autant plus substantielle qu'elle entraîne, dans le chef de l'acquéreur, un abandon de la protection que lui octroie le droit commun de la vente, un tel abandon ne pouvant assurément pas être consenti sans que l'acquéreur n'en prenne conscience. En 2003 le Comité d'études et de législation de la Fédération royale du notariat belge notait, en citant la définition que Réal donne du devoir d'information du notaire, qu'« en ce qui concerne la clause de dispense des vices cachés, c'est le laxisme de la pratique notariale qui risque de menacer les notaires »<sup>55</sup>.

En outre ce déficit d'information porte atteinte à la fonction du notariat dans son ensemble lorsque l'acquéreur, découvrant un vice caché quelque temps après son acquisition, constate qu'il reste sans recours contre le vendeur parce qu'il a lui-même renoncé anticipativement à cette possibilité. Car en effet, le citoyen, pour qui l'acquisition d'un bien immobilier représente dans la plupart des cas une étape importante, mûrement réfléchie et attendue, se repose bien souvent sur le notaire qui, bien que professionnel de l'immobilier et du droit de la vente, ne l'a pas averti des éventuels risques ou à tout le moins de la portée de la renonciation que cette clause représentait. Or le rôle du notaire, qui implique l'information et le conseil désintéressé des parties, constitue nécessairement une mission de confiance<sup>56</sup>. Une rupture du lien de confiance qui existe entre le citoyen et le notaire nuit gravement à l'institution du notariat.

C'est pourquoi le notaire qui commet un tel manquement risque d'encourir une action en responsabilité contractuelle<sup>57</sup>. La jurisprudence a

(44) C.J., gr. ch., arrêt *Commission européenne c. Royaume de Belgique*, 24 mai 2011, aff. C-47/08, point 95 : le notaire poursuit un « objectif d'intérêt général, à savoir garantir la légalité et la sécurité juridique des actes conclus entre particuliers ».

(45) Ces termes furent utilisés par le conseiller d'État Pierre-François Réal pour exposer au corps législatif les motifs de la loi du 25 ventôse An XI contenant organisation du notariat.

(46) Loi du 25 ventôse An XI contenant organisation du notariat, publiée le 16 mars 1803.

(47) Liège, 3<sup>e</sup> ch., 19 février 2013, RG n° 2011/RG/659, disponible sur [www.juportal.be](http://www.juportal.be).

(48) Liège, 20<sup>e</sup> ch., 1<sup>er</sup> mars 2018, RG n° 2012/RG/1698, disponible sur [www.juportal.be](http://www.juportal.be).

(49) P. GOVERS, « Les obligations d'information, de renseignement, de mise en garde et de conseil des notaires », in F. GLANSDORFF (dir.), *Les obligations d'information, de renseignement, de mise en garde et de conseil*, Bruxelles, Larcier, 2006, p. 125.

(50) Article 5.19 du Code civil.

(51) Y. NINANE, « La vente est parfaite "dès qu'on est convenu de la chose et du prix" : un principe légal simple cachant certaines complexités », *Vente immobilière : la phase préalable et ses écueils*, Waterloo, Kluwer,

2012, p. 26.

(52) L. COLLON, « Responsabilité et rémunération de l'agent immobilier », [www.droitbelge.be](http://www.droitbelge.be), s.d., consulté le 27 avril 2024.

(53) F. ONCLIN, *op. cit.*, pp. 1076-1083.

(54) Article 5.69 du Code civil.

(55) C.E.L.-C.S.W., 2002/1, ch. néerl., dos. 4344, p. 280.

(56) P. HARMEL, « Organisation et déontologie du notariat », *Rép. not.*, t. XI, *Le droit notarial*, livre 5, Bruxelles, Larcier, 1979, n° 19.

(57) Il paraît opportun de rappeler ici l'enseignement de la Cour constitutionnelle quant à la question préjudicielle qui lui était posée de savoir si

l'article 2262bis de l'ancien Code civil constituait une différence de traitement en prévoyant un délai de prescription différent pour le notaire qui engage sa responsabilité dans le cadre d'un acte authentique (responsabilité extracontractuelle) ou d'un acte sous signature privée (contractuelle) : B.10. *La disposition en cause, lue en combinaison avec l'article 2276quinquies du Code civil, est toutefois susceptible d'une autre interprétation. En effet, rien ne permet d'exclure que, hormis le cas où il est commis par voie de justice (Cass., 16 avril 2009, Pas., 2009, n° 253), la responsabilité du notaire à l'égard du client qui lui confie l'éta-*

déjà témoigné en de nombreuses occasions de l'ampleur et de l'importance que donnent les cours et tribunaux au devoir d'information des notaires<sup>58</sup>. Outre l'engagement de sa responsabilité, le notaire fautif encourt des sanctions disciplinaires lesquelles sont désormais visées au livre IVbis du Code judiciaire<sup>59</sup>.

## 5 Propositions

Ce devoir d'information ne signifie pas que le notaire doit encourager son client coûte que coûte à maintenir cette garantie, et rien ne l'empêche de prendre le soin d'expliquer au futur acquéreur les difficultés découlant de cette garantie et de son usage. Il signifie simplement que soumettre un compromis doté de la clause vue ci-avant à l'acquéreur sans formuler d'observation ou sans attirer l'attention de son client sur celle-ci constitue un manquement important. Le notaire étant un professionnel du droit, il est de son devoir de prévenir le citoyen qu'il renonce au bénéfice d'un droit subjectif.

La solution la plus évidente est de prévoir dès le stade de la publicité et de l'offre que le bien est vendu dans son état, sans garantie des vices cachés. Une formule prévoyant que la vente est soumise aux conditions d'usage ou habituelles permet également, bien que plus lacunaire dans l'information du candidat acquéreur, d'éviter qu'une discussion sur le maintien ou non de la garantie n'apparaisse lors des négociations en vue du compromis. Une discussion tardive à ce sujet dans l'élaboration du compromis a effectivement tendance à engendrer des tensions à un moment crucial du processus de vente, entre le vendeur qui n'envisage pas de prendre le risque de garantir les vices cachés et l'acquéreur qui ne voit pas pourquoi il renoncerait à une protection à laquelle il a droit.

Si, comme c'est encore bien souvent le cas actuellement, la question de la dispense visée à l'article 1643 de l'ancien Code civil n'a pas été abordée avant qu'une offre ne soit soumise et acceptée, et que les notaires se retrouvent dans une impasse face à des parties ne sachant trouver un accord sur ce point, il n'est pas à perdre de vue qu'un compromis peut être trouvé en ajustant cette garantie. Si l'ancien Code civil permet de déroger à la garantie des défauts cachés, il est *a minima*<sup>60</sup> possible pour les parties de maintenir cette garantie en réduisant son champ d'application. Ainsi il peut par exemple être prévu dans la convention de vente que cette garantie ne jouera que pour le ou les vices qui seront découverts dans un délai de six mois à dater de la signature de l'acte authentique ou de préciser la notion de « bref délai »

dans lequel l'action rédhibitoire doit être intentée<sup>61</sup>. La garantie peut également être adaptée aux craintes de l'acquéreur en la restreignant à un ou certains défauts déterminés tels que la recrudescence d'un problème d'humidité ou la découverte d'amiante. Dans un tel cas il peut en outre être opportun de réduire le risque du vendeur en limitant l'action estimatoire à un montant arrêté par les parties. Finalement, en fonction de la qualité du vendeur, il peut dans certains cas être intéressant de prévoir qu'en cas de découverte d'un vice caché, le vendeur aura le choix entre la réparation du défaut en équivalent ou en nature, puisque la possibilité d'opter pour une réparation en nature n'est pas un droit réservé au vendeur comme nous le rappelle la Cour de cassation<sup>62</sup>.

*De lege ferenda* enfin, même si la proposition de loi existant actuellement ne le prévoit pas ainsi, le législateur pourrait être avisé de discuter de l'opportunité de préférer à l'*opt-out* qui prévaut jusqu'ici pour les ventes tant immobilières que mobilières, un système d'*opt-in* pour la garantie des vices cachés en matière de vente immobilière, dans le livre 7 à venir du Code civil.

## 6 Conclusion

La garantie des vices cachés, biséculaire, offre à l'acquéreur une belle protection. Cependant, celle-ci peut parfois déséquilibrer le contrat en raison du risque qu'elle constitue pour le vendeur de bonne foi et pour la sécurité juridique des transactions immobilières. Ceci justifie qu'il soit courant et même, à l'heure actuelle, habituel, d'y déroger. Il ne faut toutefois pas perdre de vue qu'une telle dispense est une dérogation à un droit de l'acquéreur et qu'il est donc primordial que cette dispense soit donnée en connaissance de cause par ce dernier. Le notaire qui est le conseiller juridique de première ligne du citoyen dans les opérations immobilières, est par conséquent le premier tenu à ce devoir d'informer l'acquéreur et il est dès lors utile d'insister sur le fait qu'un défaut dans ce devoir d'information engage directement la responsabilité de l'officier instrumentant. Enfin, ce risque, actuel, semble voué à persister puisque la proposition de loi offrant un toilettage au droit de la vente, réorganise et renomme la garantie des vices cachés mais maintient un régime similaire à celui en vigueur.

Jacques DE CODT

Collaborateur notarial et assistant à l'UCLouvain

*blissement d'un acte authentique soit de nature contractuelle. B.11. Dans cette interprétation, la différence de traitement est inexistante et la question préjudicielle appelle une réponse négative* (C. const., 13 mars 2012, n° 150/2012, B.10.-B.11.). Voy. dans le même sens : Cass., 1<sup>re</sup> ch., 29 juin 2017, RG n° C.12.0590.F, disponible sur [www.juportal.be](http://www.juportal.be).

(58) Voy. à titre d'exemple :

Bruxelles, 2<sup>e</sup> ch., 21 décembre 2018, RG n° 2013/AR/155 ; Liège, 20<sup>e</sup> ch., 1<sup>er</sup> mars 2018, RG n° 2012/RG/1698 ; Liège, 20<sup>e</sup> ch., 8 janvier 2015, RG, n° 2012/RG/1080 ; disponibles sur [www.juportal.be](http://www.juportal.be)

(59) Inséré par la loi du 22 novembre 2022 portant modification de la loi du 16 mars 1803 contenant organisation du notariat, introduisant un conseil de discipline pour les notaires

et les huissiers de justice dans le Code judiciaire et des dispositions diverses, *M.B.*, 22 décembre 2022, article 97.

(60) Ceci peut également être déduit *a contrario* de l'article VI.83, 13<sup>o</sup> du Code de droit économique qui indique que *dans les contrats conclus entre une entreprise et un consommateur* — nous soulignons — est en tout cas abusive la clause qui a pour

objet de *supprimer ou diminuer* — nous soulignons — la *garantie légale en matière de vices cachés, prévue par les articles 1641 à 1649 du Code civil*.

(61) Article 1648 ancien du Code civil.

(62) Cass., 1<sup>re</sup> ch., 23 mars 2017, RG n° C.15.0232.F, disponible sur [www.juportal.be](http://www.juportal.be).