

L'immeuble entaché d'une infraction : défaut de conformité ou vice caché ?

Le vendeur d'un bien est tenu de deux obligations principales : celle de délivrer une chose conforme au contrat et celle de garantir la chose vendue. Ces deux obligations ont donné naissance à deux régimes juridiques : celui de l'article 1604 du Code civil, basé sur le défaut de conformité, et celui de l'article 1641 du Code civil, fondé sur les vices cachés.

Le caractère apparent ou caché du vice sert de critère pivot à l'application de l'un ou l'autre régime¹. La distinction est importante en termes de délais : l'action devra être intentée dès la découverte du vice, et à « bref délai », pour les vices cachés, au moment de la délivrance du bien, ou rapidement après celle-ci, pour le défaut de conformité.

A la suite de la visite d'un délégué du service environnement, l'acquéreur d'un garage-atelier découvre que le bien acquis est entaché d'infractions urbanistiques et environnementales². Il réclame au vendeur le remboursement des frais consécutifs à la régularisation du bien. Saisie de cette question, la Cour d'appel de Mons³ sanctionne le manquement du vendeur sur la base de l'article 1604 du Code civil, estimant que l'immeuble n'était pas conforme aux prescriptions du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie lors de sa délivrance.

La Cour d'appel de Liège⁴ propose, pour des faits comparables, une autre analyse. Elle estime que l'état infractionnel de l'immeuble vendu emporte la responsabilité du vendeur sur la base de sa garantie contre les vices cachés. Qu'en penser ?

La conformité implique que la chose délivrée présente les qualités convenues et soit exempte de vices apparents⁵. En l'espèce, le garage-atelier est bien conforme à la description faite par les parties. L'état infractionnel ne peut par ailleurs pas être considéré comme apparent, puisqu'ignoré des deux parties.

A notre sens, la Cour d'appel de Mons aurait dû estimer que les infractions amoindrissant l'usage normal du bien (à tel point que l'acheteur n'aurait pas acheté ou aurait acheté à un prix moindre), elles représentent un vice fonctionnel de l'immeuble. La Cour aurait ainsi dû développer son argumentation sur la base de l'article 1641 du Code civil et étendre son analyse aux (éventuelles) clauses exonératoires de responsabilité pour vices cachés, courantes et licites en matière de vente immobilière, et susceptibles de donner une autre issue au litige...

¹ S. DAMAS, « Le défaut de la chose vendue selon le droit “commun” de la vente (articles 1602 à 1649 du Code civil) », in C. Delforge et J. van Zuylen (coord.), *Les défauts de la chose*, Limal, Anthemis, 2015, p. 12.

² En l'espèce, l'absence du test d'étanchéité de la citerne d'huile usagée et du rapport du service d'incendie.

³ Mons, 21 avril 2016, R.G. n° 2014/RG/1020, <http://jure.juridat.just.fgov.be>.

⁴ Liège, 10 mai 2012, R.G.D.C., 2015, pp. 23 et s., note F. ONCLIN.

⁵ C. ALTER et R. THUNGEN, « Les effets de la vente », *La vente*, Anvers, Kluwer, 2010, pp. 1.6-5 et s.