

Contrats

Quel degré de sérieux doivent revêtir les pourparlers susceptibles de suspendre le « bref délai » en matière de garantie des vices cachés ?

Aux termes de l'article 1641 de l'ancien Code civil, tout vendeur est tenu à l'obligation de garantie contre les vices cachés qui affectent la chose qu'il a vendue. L'acheteur lésé par un vice caché a le choix entre deux actions. Il peut solliciter la résolution de la vente contre le remboursement du prix payé à son vendeur (action rédhibitoire) ou, tout en conservant la chose, demander qu'une partie de son prix lui soit restituée (action estimatoire).

Indépendamment de l'action mobilisée par l'acheteur, l'article 1648 de l'ancien Code civil précise que celle-ci doit être introduite dans un « bref délai » à dater de la découverte du vice. Il est de principe que ce bref délai peut être suspendu¹ lorsque les parties entrent en négociations afin de résoudre le différend qui les oppose. Cet effet suspensif n'est toutefois reconnu qu'aux négociations amiables qui présentent un certain degré de sérieux². La décision de la Cour d'appel de Liège du 21 octobre 2021* illustre l'approche généralement adoptée en jurisprudence dans l'appréciation du sérieux de tels pourparlers.

Dans l'espèce soumise à l'appréciation de la Cour d'appel, des fissures affectant les plafonds de deux appartements vendus par un promoteur immobilier étaient apparues à la fin de l'année 2011. Les acquéreurs avaient toutefois attendu juin 2014, soit deux ans et demi après la découverte des vices, pour citer le promoteur-vendeur en garantie. Par un jugement du 18 novembre 2019, le tribunal de première instance de Liège avait considéré que l'exigence du bref délai n'était pas rencontrée en l'espèce et avait débouté les acheteurs de leur action.

En appel, les acheteurs ont fait valoir que des pourparlers entre les parties avaient valablement interrompu le bref délai. Ils invoquaient, à l'appui de leurs prétentions, les courriers échangés entre les parties entre la découverte du vice caché et la citation, ainsi que les réunions organisées sur les lieux en présence de conseillers techniques. Ces éléments n'ont toutefois pas suffi à convaincre la Cour d'appel du sérieux des pourparlers engagés entre les parties. L'élément déterminant aux yeux des juges d'appel résidait dans l'attitude adoptée par le promoteur-vendeur dès l'entame des pourparlers qui, à l'estime de la Cour, était difficilement conciliable avec une issue favorable. Le vendeur n'avait en effet, à aucun moment, envisagé d'endosser une quelconque responsabilité dans la survenance des fissures, ni de prendre à sa charge une quelconque intervention en nature. Celui-ci s'était exclusivement, et de manière constante, contenté de répercuter les problèmes dénoncés par les acquéreurs sur le fournisseur des panneaux qui avaient été placés sur les plafonds litigieux.

Cette décision rappelle que la jurisprudence apprécie de manière plutôt restrictive les conditions d'une suspension du bref délai. Elle s'inscrit également en continuité avec une tendance qui fait de l'attitude adoptée par les parties en négociation l'élément central de l'appréciation du sérieux des pourparlers. Une négociation

¹ A l'inverse du droit belge, l'existence de pourparlers sérieux est présentée comme une cause d'interruption du bref délai en droit français ; ce n'est donc pas le délai qui est suspendu, mais son point de départ qui est retardé à la date de l'échec des négociations. Pour une solution similaire en jurisprudence belge, voy. toutefois Mons, 6 avril 1998, J.T., 1998/27, n° 5893, p. 574-577.

² B. KHOL et F. ONCLIN, « L'exigence du « bref délai » dans l'action en garantie contre les vices cachés », J.T., 2013/29, n° 6531, p. 562.

dans laquelle les positions des parties sont résolument antagonistes, notamment lorsque le vendeur n'accepte pas de discuter sa garantie, sera vraisemblablement dénuée de sérieux³. Dès lors, à défaut d'une volonté expresse du vendeur de s'engager dans des négociations sérieuses et d'intervenir – fût-ce de manière limitée – au profit de l'acquéreur, la suspension du bref délai ne pourra être acquise.

François Cuvelier ■

*Assistant à l'Université Saint-Louis – Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles*

³ Voy. not. Mons, 15 juin 2009, J.T., 2010/10, n°6386, p. 161 (« il n'y pas eu de pourparlers, l'intimé ayant immédiatement contesté l'existence d'un tel défaut et refusé toute intervention de sa part »).