

Obligations

Vente, bref délai et erreur dans le choix du fondement de l'action en réparation des vices cachés

Le 18 janvier 2024^{1*}, la Cour de cassation s'est prononcée relativement à la garantie des vices cachés en matière de vente, plus spécifiquement l'exigence du « bref délai » de l'article 1648 de l'ancien Code civil.

Dans l'affaire soumise à la Cour, le demandeur en cassation avait acquis un appartement neuf à Ostende par un acte du 11 juin 2004. Des problèmes d'humidité étaient survenus postérieurement et avaient fait l'objet de réparations en 2005 et 2007. À la suite de l'apparition de nouveaux dégâts, par une action du 1^{er} février 2011, l'acheteur met en cause la responsabilité décennale de son vendeur, se fondant, à titre principal, sur l'article 1792 de l'ancien Code civil et, à titre subsidiaire, sur la responsabilité pour vices cachés véniels. Il est débouté de ses demandes par un jugement du Tribunal de commerce de Gand du 11 juin 2020. L'acquéreur fait alors appel de la décision et invoque, cette fois, la garantie des vices cachés prévue aux articles 1641 à 1649 de l'ancien Code civil. Dans son arrêt du 18 mars 2022, la Cour d'appel de Gand le déboute de ses prétentions, estimant qu'en invoquant ces dispositions pour la première fois en degré d'appel, sans par ailleurs justifier d'une cause de suspension, le bref délai est manifestement dépassé et, dès lors, l'action tardive.

L'acquéreur attaque l'arrêt devant la Cour de cassation. La haute juridiction accueille le moyen unique invoqué et casse la décision au motif que « la Cour d'appel, qui se place ainsi pour l'appréciation de la brièveté au moment où la demanderesse a qualifié pour la première fois sa demande en justice au titre des articles 1641 et suivants de l'ancien Code civil, ne justifie pas légalement sa décision ». L'obligation d'introduire son action « à bref délai » n'est donc pas méconnue *du seul fait* que l'acheteur n'a pas fondé son action originaire sur les articles 1641 et suivants.

Mpela Biembongo ■

Assistante à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Avocate au barreau de Bruxelles

¹ Cass., 18 janvier 2024, R.G. n° C.23.0041.N, disponible sur www.stradalex.be.