
De quelques délais emblématiques du contrat de vente

Catherine DELFORGE

Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

Yannick NINANE

Assistant à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

Avocat au barreau de Bruxelles

Marie-Pierre NOËL

Assistante à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

Chapitre 1

Les délais en matière de nullité et de rescision de la vente

1. Introduction. Dans le présent chapitre, nous allons traiter des délais relatifs, d'une part, à l'action en annulation d'une vente (section 1) et, d'autre part, à l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes (section 2). Le rapprochement entre ces deux modes de dissolution d'une vente dans une contribution relative aux délais se justifie notamment par le fait que le législateur lui-même a conçu la lésion en matière de vente immobilière comme un vice de consentement¹. Toutefois, nous verrons que, s'agissant du délai pour agir, de nombreuses différences existent entre l'action en annulation et l'action en rescision pour lésion.

Section 1

L'action en annulation d'une vente

2. Délai de dix ans. En vertu de l'article 1304, alinéa 1^{er}, du Code civil, « [d]ans tous les cas où l'action en nullité ou en rescision d'une convention n'est pas limitée à *un moindre temps par une loi particulière, cette action dure dix ans* ».

¹ Voy., *infra*, n° 7.

Cette disposition ne s'applique qu'aux nullités relatives², c'est-à-dire aux nullités qui ne sont édictées « qu'en vue de protéger des intérêts privés »³, telles que la nullité pour incapacité ou vice de consentement.

Les nullités absolues sont, quant à elles, soumises au délai de prescription de droit commun applicable aux actions contractuelles⁴. Pour rappel, à la différence des nullités relatives, les nullités absolues se fondent « sur un motif d'ordre public, sur une considération d'intérêt général »⁵, telle la nullité pour cause illicite. Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 10 juin 1998, le délai de prescription de droit commun applicable aux actions contractuelles est également de dix ans (art. 2262bis, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, C. civ.⁶).

3. Nature. Bien que l'article 1304 du Code civil ne fasse pas partie du chapitre du Code civil relatif à la prescription extinctive, il est unanimement admis que le délai de dix ans qu'il prévoit pour les nullités relatives est un *délai de prescription* classique⁷, tout comme le délai de prescription des actions en nullité absolue. Ils sont tous deux soumis aux causes de suspension et d'interruption du droit commun⁸.

4. Point de départ du délai de prescription de l'action en nullité relative. En principe, l'action en annulation d'une vente entachée de nullité relative peut être introduite « dès le jour où la vente est parfaite »⁹, de sorte que le délai de prescription devrait commencer à courir le jour de la conclusion de la vente et non le jour où le motif d'annulation est découvert. Par exemple, le délai de prescription de l'action en annulation de la vente pour absence d'objet ou de cause commence à courir le jour même de la conclusion de la vente¹⁰.

² H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. II, Bruxelles, Bruylant, 1964, p. 743, n° 778, et p. 751, n° 782; M. MARCHANDISE, *La prescription libératoire en matière civile*, Bruxelles, Larcier, Coll. Les dossiers du Journal des tribunaux, 2007, p. 45; P. WÉRY, « Les prescriptions particulières en droit belge », in P. JOURDAIN et P. WÉRY (éd.), *La prescription extinctive*, Bruxelles, Bruylant, 2010, p. 204; I. DURANT, « Le point de départ des délais de prescription », in P. JOURDAIN et P. WÉRY (éd.), *La prescription extinctive*, Bruxelles, Bruylant, 2010, p. 305; P. WÉRY, *Droit des obligations*, vol. 1, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 323.

³ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. II, *op. cit.*, p. 748; M. MARCHANDISE, *La prescription libératoire en matière civile*, *op. cit.*, 2007, vol. 64, p. 45.

⁴ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. II, *op. cit.*, n° 782, p. 751; M. MARCHANDISE, *La prescription libératoire en matière civile*, *op. cit.*, p. 45; I. DURANT, « Le point de départ des délais de prescription », *op. cit.*, p. 302; P. WÉRY, *Droit des obligations*, *op. cit.*, p. 323.

⁵ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. II, *op. cit.*, p. 748; M. MARCHANDISE, *La prescription libératoire en matière civile*, *op. cit.*, p. 45.

⁶ « Toutes les actions personnelles sont prescrites par dix ans. »

⁷ J. LIMPENS, *La vente en droit belge*, avec la collaboration de J. Heenen, E. Gutt, J. Matthys et J. Van Damme, Bruxelles-Paris, Bruylant-L.G.D.J., 1960, pp. 552 et 553; M. MARCHANDISE, *La prescription libératoire en matière civile*, *op. cit.*, p. 45.

⁸ M. MARCHANDISE, *La prescription libératoire en matière civile*, *op. cit.*, p. 45.

⁹ J. LIMPENS, *La vente en droit belge*, *op. cit.*, p. 545.

¹⁰ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. II, *op. cit.*, n° 805.

Cependant, dans de nombreux cas, la personne protégée demeure pendant un temps après la conclusion de la vente sous l'emprise du vice ou ignore encore le vice dont l'acte est atteint¹¹. L'article 1304, alinéa 2, du Code civil traite expressément de cette question pour les cas où le consentement a été vicié par le dol, l'erreur ou la violence, en prévoyant que le délai de prescription de l'action en annulation ne commence à courir que lorsque l'obstacle a cessé.

Il est admis que, loin de prévoir une énumération exhaustive des hypothèses où le point de départ de la prescription est reporté au jour où l'obstacle a pris fin¹², l'article 1304, alinéa 2, du Code civil est une application d'un principe plus général visé par la maxime *Contra non valentem agere, non currit praescriptio*. Selon ce principe, « la prescription commence à courir à dater du jour où une confirmation a, conformément aux principes généraux, pu valablement se faire, c'est-à-dire à dater du jour où la partie protégée ne s'est plus trouvée sous l'influence du vice »¹³.

Nous examinerons ci-dessous quelques hypothèses spécifiques.

§ 1^{er}. Nullité de la vente pour absence ou vice de consentement

Lorsque le consentement d'une partie à un contrat de vente est absent ou vicié, la nullité affectant ce contrat est relative¹⁴. Comme indiqué ci-dessous, l'action en annulation se prescrit par dix ans.

En vertu de l'article 1304, alinéa 2, du Code civil, si le consentement d'un cocontractant a été vicié par l'*erreur* ou le *dol*, la prescription ne commencera à courir qu'au jour de leur découverte ou, à tout le moins, au jour où la victime aura éprouvé des « soupçons graves et sérieux, si bien qu'elle ne peut plus alléguer la surprise et l'ignorance »¹⁵.

À l'égard de la partie dont le consentement a été extorqué par *violence*, le délai de prescription commence à courir le jour où elle a « recouvré sa liberté d'appréciation et de décision »¹⁶.

¹¹ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. II, *op. cit.*, n° 805; J. LIMPENS, *La vente en droit belge*, *op. cit.*, pp. 545 et s.; P. HARMEL, « Théorie générale de la vente – Droit commun de la vente », *Rép. not.*, t. VII, liv. I, Bruxelles, Larcier, 1985, n° 507.

¹² J. LIMPENS, *La vente en droit belge*, *op. cit.*, p. 549.

¹³ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. II, *op. cit.*, n° 805; J. LIMPENS, *La vente en droit belge*, *op. cit.*, p. 546. Voy. également P. HARMEL, « Théorie générale de la vente », *op. cit.*, n° 506; P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations*, Bruxelles, Bruylant, 2010, p. 957, n° 635.

¹⁴ P. HARMEL, « Théorie générale de la vente », *op. cit.*, p. 138, n° 88.

¹⁵ J. LIMPENS, *La vente en droit belge*, *op. cit.*, p. 546; P. HARMEL, « Théorie générale de la vente », *op. cit.*, n° 507.

¹⁶ J. LIMPENS, *La vente en droit belge*, *op. cit.*, pp. 546 et 547; P. HARMEL, « Théorie générale de la vente », *op. cit.*, n° 507.

§ 2. Nullité de la vente pour incapacité

Conformément à la maxime *Contra non valentem agere, non currit praescriptio*, la prescription de l'action en annulation pour incapacité court à partir du jour où cesse l'incapacité¹⁷. L'article 2252 du Code civil le précise expressément s'agissant des mineurs.

Toutefois, en ce qui concerne les *incapacités spéciales prescrites par la loi*, l'action en annulation se prescrit à compter du jour de la vente¹⁸. Tel est le cas de l'action en nullité de la vente entre époux prévue par l'article 1595 du Code civil¹⁹. En ce qui concerne le point de départ du délai de dix ans pour agir en nullité de la vente conclue par un tuteur, mandataire ou officier public dans les cas prévus à l'article 1596 du Code civil²⁰, il y aurait lieu de distinguer selon que la vente a été faite directement au mandataire ou à un tiers agissant comme prête-nom du mandataire :

- dans le premier cas, le délai commence à courir le jour où la vente est parfaite ;
- dans le second cas, et en application du principe *Contra non valentem agere, non currit praescriptio*, le délai de prescription court à compter du jour où le mandant découvre la simulation²¹.

§ 3. Nullité de la vente de la chose d'autrui

L'article 1599 du Code civil frappe en effet de nullité relative la vente de la chose d'autrui.

Conformément à l'article 1304 du Code civil, l'action en annulation de la vente de la chose d'autrui se prescrit par dix ans²². Toutefois, une controverse existe au sujet du point de départ de ce délai²³ :

¹⁷ J. LIMPENS, *La vente en droit belge*, *op. cit.*, p. 547; P. HARMEL, « Théorie générale de la vente », *op. cit.*, n° 508.

¹⁸ P. HARMEL, « Théorie générale de la vente », *op. cit.*, n° 506, a.

¹⁹ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. II, *op. cit.*, n° 805. Il en va de même pour les autres incapacités spéciales telles que celle posée par l'article 909 du Code civil. Voy. également J. LIMPENS, *La vente en droit belge*, *op. cit.*, n° 1716; P. HARMEL, « Théorie générale de la vente », *op. cit.*, n° 506.

²⁰ « Ne peuvent se rendre adjudicataires, sous peine de nullité, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :

- les tuteurs, des biens de ceux dont ils ont la tutelle;
- les mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre;
- les administrateurs, de ceux des communes ou des établissements publics confiés à leurs soins;
- les officiers publics, des biens nationaux dont les ventes se font par leur ministère. »

²¹ J. LIMPENS, *La vente en droit belge*, *op. cit.*, p. 571.

²² I. DEMUYNCK, « De verkoop van andermans zaak en de aansprakelijkheid van de notaris terzake », *R.G.D.C.*, 1995, p. 58; P. WÉRY, « La vente de la chose d'autrui et les obstacles à son annulation », *R.C.J.B.*, 2011, p. 32.

²³ Sur cette controverse, voy., notamment, P. WÉRY, *op. cit.*, *R.C.J.B.*, 2011, p. 32.

- pour certains, le délai de dix ans commence à courir lorsque la vente est parfaite²⁴ ;
- pour d'autres, le point de départ consiste dans le moment où l'acheteur découvre que la chose n'appartenait pas au vendeur²⁵, en application du principe *Contra non valentem agere, non currit praescriptio*.

5. Point de départ du délai de prescription de l'action en nullité absolue. Comme indiqué ci-dessous, le point de départ du délai de prescription de certaines actions en nullité relative est différé jusqu'à la connaissance des éléments utiles à l'action. Par contre, les actions en nullité absolue sont soumises à un délai de prescription qui court à compter de la vente²⁶. Compte tenu de ces points de départ différents, les actions en nullité absolue sont souvent prescrites avant les actions en nullité relative²⁷.

6. Exception de nullité. Si l'action est prescrite après l'écoulement du délai de dix ans, il faut rappeler que l'exception de nullité est perpétuelle et peut donc encore être opposée après l'expiration du délai de dix ans²⁸. Cette règle fondée sur l'équité vise à « préserver la débiteur de la malice du créancier qui attendrait que l'action en nullité fût prescrite pour agir contre son cocontractant »²⁹.

Section 2

L'action en rescision d'une vente immobilière pour lésion de plus de sept douzièmes

7. Article 1676 du Code civil. La lésion est une « disproportion importante entre les avantages réciproques qui est contemporaine de la conclusion du contrat », une « erreur sur le prix ou sur la valeur »³⁰. La sécurité des transactions et le principe de la convention-loi répugnent à ce que les contrats soient remis

²⁴ I. DEMUYNCK, *op. cit.*, R.G.D.C., 1995, p. 59.

²⁵ B. VAN DEN BERGH, « Over de *verus dominus*, de verkoper van andermans zaak en de koper zonder eigendomsrecht : een geval van stellingaat », R.G.D.C., 2010, p. 241.

²⁶ M. MARCHANDISE, *La prescription libératoire en matière civile*, *op. cit.*, p. 45, note de bas de page 170; I. DURANT, « Le point de départ des délais de prescription », *op. cit.*, p. 303; P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations*, *op. cit.*, p. 957, n° 635; P. WÉRY, *Droit des obligations*, *op. cit.*, p. 323.

²⁷ M. VON KUEGELGEN, « Réflexions sur le régime des nullités et des inopposabilités », in P.-A. FORTIERS (dir.), *Les obligations contractuelles*, Bruxelles, Éd. du Jeune Barreau, 2000, p. 626; I. DURANT, « Le point de départ des délais de prescription », *op. cit.*, p. 306.

²⁸ M. MARCHANDISE, *La prescription libératoire en matière civile*, *op. cit.*, p. 45; P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations*, *op. cit.*, pp. 957-258, n° 635; P. WÉRY, *Droit des obligations*, *op. cit.*, p. 316.

²⁹ P. WÉRY, *Droit des obligations*, *op. cit.*, p. 324.

³⁰ P. WÉRY, *Droit des obligations*, *op. cit.*, pp. 254 et 255. Voy. également P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations*, t. 1, Bruxelles, Bruylant, 2010, p. 266.

en cause au seul prétexte d'une lésion, ce que le Code civil confirme expressément en ses articles 1118 et 1313.

Toutefois, le législateur a, dans certaines hypothèses, autorisé le juge à remettre en cause un contrat lésionnaire. Tel est, notamment, le cas en matière de vente immobilière, à condition que la lésion soit de plus de sept douzièmes (art. 1674 à 1685 C. civ.) (*laesio enormis*)³¹. Aux termes de l'article 1674 du Code civil : « Si le vendeur a été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision de la vente, quand même il aurait expressément renoncé dans le contrat à la faculté de demander cette rescision, et qu'il aurait déclaré donner la plus-value. »

Il ressort des travaux préparatoires du Code civil que le législateur a conçu la lésion en matière de vente immobilière comme un vice de consentement et comme un moyen de sanctionner la fraude dans le chef de l'acheteur³². Cependant, à la différence de l'action en annulation d'une vente pour vice de consentement qui doit être intentée dans le délai de dix ans³³, l'action en rescision d'une vente immobilière pour lésion de plus de sept douzièmes doit être intentée dans un délai de deux ans à compter du jour de la vente³⁴. Ceci ressort expressément de l'article 1676 du Code civil aux termes duquel :

« La demande n'est plus recevable après l'expiration de deux années, à compter du jour de la vente.

Ce délai court contre les absents, les interdits, et les mineurs venant du chef d'un majeur qui a vendu.

Ce délai court aussi et n'est pas suspendu pendant la durée du temps stipulé pour le pacte du rachat. »

8. Historique et *ratio legis*. Sous l'ancien droit, l'action en rescision pour lésion pouvait être intentée dans les dix ans à compter de la conclusion du contrat³⁵.

³¹ Voy. également les articles 887 à 892 du Code civil en matière de partage et l'article 1305 du Code civil à propos de la lésion à l'égard d'un mineur.

³² Voy. notamment P.-A. FENET, *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, t. 14, 1836, pp. 48, 55, 58, 59, 61, 72 et 138. Voy. également FR. LAURENT, *Principes de droit civil*, t. XXIV, 1877, p. 424; M. PLANIOL, *Traité élémentaire de droit civil*, t. II, 1900, p. 497.

³³ Voy., *supra*, n° 2.

³⁴ Pour un rappel récent du principe, voy. Bruxelles, 10 novembre 2005, *R.N.B.*, 2006, p. 527, cité par B. KOHL, *La vente immobilière – Chronique de jurisprudence 1990-2010*, Bruxelles, Larcier, Coll. Les dossiers du Journal des tribunaux, 2012, vol. 90, p. 141.

³⁵ M. TROPLONG, *Le droit civil expliqué suivant l'ordre du Code – De la vente*, Bruxelles, 1844, p. 379.

Soucieux « d'écourter l'incertitude de la propriété »³⁶ et de concilier « l'intérêt particulier avec l'intérêt général »³⁷, les auteurs du Code civil ont réduit ce délai. Leur réticence vis-à-vis de la prise en compte de la lésion s'est également manifestée par la suppression des causes de suspension du délai qui existaient sous l'ancien droit (telles que la suspension en faveur de certains incapables et la suspension pendant le temps accordé au vendeur pour exercer le retrait conventionnel).

Le raccourcissement du délai dans lequel l'action en rescision doit être exercée s'explique aussi par le fait que « l'écoulement du temps rend l'évaluation de moins en moins fiable et, par corollaire, la comparaison plus difficile »³⁸.

9. Nature. Le délai de deux ans prévu par l'article 1676 du Code civil est un délai préfix³⁹, tout comme le délai d'un an dans lequel l'acheteur d'un immeuble doit agir en cas de différence entre la superficie convenue et la superficie vendue (art. 1622 C. civ.⁴⁰).

Les délais préfix (aussi appelés délais de forclusion ou de déchéance) sont des « délais, souvent courts, que la loi, le juge ou les parties prescrivent pour l'exercice d'un droit ou d'une faculté ou pour l'accomplissement d'un acte nécessaire

³⁶ A. CRUQUENAIRE, « La rescision pour lésion », in *Vente – Commentaire pratique*, Waterloo, Kluwer, 2009, n° 130. Le même souci justifie le délai préfix d'un an dans lequel l'acheteur d'un immeuble doit, en vertu de l'article 1622 du Code, agir en cas de différence entre la superficie convenue et la superficie vendue (M.-P. NOËL, « Les délais préfix », in P. JOURDAIN et P. WÉRY (éd.), *La prescription extinctive*, Bruxelles, Bruylant, 2010, p. 146 et les références citées).

³⁷ P.-A. FENET, *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, t. 14, 1836, p. 174.

³⁸ A. CRUQUENAIRE, « La rescision pour lésion », *op. cit.*, n° 130.

³⁹ Cass., 7 juin 1951, *Pas.*, 1951, I, p. 683, *Arr. Cass.*, 1951, p. 589, *R.W.*, 1951-1952, p. 73; J. LIMPENS, *La vente en droit belge*, Bruxelles, Bruylant, 1960, p. 238; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, Bruxelles, Bruylant, 1972, n° 350; P. HARMEL, « Théorie générale de la vente », *op. cit.*, n° 609, p. 383; A. VAN OEVELEN, « Algemeen overzicht van de bevrijdende verjaring en de vervaltermijnen in het Belgisch Privaatrecht », *T.P.R.*, 1987, p. 1829; H. DE PAGE *Traité élémentaire de droit civil belge*, par A. Meinertzhagen-Limpens, t. IV, vol. 1, Bruxelles, Bruylant, 1997, p. 492; K. VAN EECKHOORN, « De vordering o.g.v. benadeling : is de kantmelding van deze vordering verplicht en kan deze vordering worden ingesteld bij verkoop tegen lijfrente? », note sous Bruxelles, 18 mai 1998, *A.J.T.*, 1999-2000, p. 52; L. CORNELIS, *Algemene theorie van de verbintenissen*, Anvers, Intersentia, 2000, p. 915, n° 703; R. DEKKERS et E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, 2^e partie, 3^e éd., Anvers, Intersentia, 2005, p. 531; B. TILLEMANS et A. VERBEKE, *Bijzondere overeenkomsten in kort bestek*, Anvers, Intersentia, 2006, p. 101; A. DECROËS, « Les délais préfix (ou de forclusion) », *J.T.*, 2007, p. 872; M. MARCHANDISE, *La prescription libératoire en matière civile*, *op. cit.*, p. 36; M.-P. NOËL, « Les délais préfix », *op. cit.*, p. 147; C. EYBEN et J. ACOLTY, « La prescription extinctive en droit civil et commercial », in *La prescription*, Limal, Coll. du Jeune Barreau de Mons, Anthémis, 2011, p. 30. Voy. également B. LOUVEAUX, « Vente immobilière. Lésion des sept douzièmes », *Immobilier*, 2004, liv. 21, p. 1 (« C'est un délai absolu et une fois qu'il est expiré, le prix est définitivement parfait »).

⁴⁰ « L'action en supplément de prix de la part du vendeur, et celle en diminution de prix ou en résiliation du contrat de la part de l'acquéreur, doivent être intentées dans l'année, à compter du jour du contrat, à peine de déchéance. » Voy. notamment Y. MERCIERS, « La vente », in *Les contrats spéciaux – Chronique de jurisprudence 1996-2000*, Bruxelles, Larcier, Coll. Les dossiers du Journal des tribunaux, 2002, p. 47; M.-P. NOËL, « Les délais préfix », *op. cit.*, p. 146.

à la sauvegarde d'un droit, sous peine de disparition de ce droit ou de cette faculté »⁴¹.

10. Point de départ – Principes. Aux termes de l'article 1676 du Code civil, le délai de deux ans court « à compter du jour de la vente », c'est-à-dire dès qu'il y a accord de volontés du vendeur et de l'acheteur sur les éléments essentiels et substantiels de la vente⁴².

La clause différant le paiement du prix et le transfert de propriété jusqu'à la passation de l'acte authentique est indifférente à ce sujet⁴³, sauf si les parties ont expressément fait dépendre l'existence même de la vente de la passation de cet acte⁴⁴.

La Cour d'appel de Liège l'a expressément confirmé dans un arrêt prononcé le 12 juin 2012⁴⁵ :

« L'argumentation de l'appelant selon lequel le délai court à partir de la passation de l'acte authentique de vente est dénuée de tout fondement juridique. La vente immobilière était parfaite entre les parties par la rencontre de leurs consentements – art. 1583 du Code civil –, la passation de l'acte authentique de vente n'étant pas une condition de validité de la vente entre parties mais une obligation découlant de la vente en vue de la transcription à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1^{er} de la loi hypothécaire. »

Il est important de signaler que, tout en considérant la lésion en matière de vente immobilière comme un vice de consentement⁴⁶, le législateur n'a pas calqué le régime de la rescision pour lésion sur celui de la nullité pour vice de consentement. Ainsi, le délai pour agir en rescision pour lésion court à partir de la vente, même si, à ce moment-là, le vendeur n'a pas encore connaissance de la lésion⁴⁷. Par contre, comme rappelé ci-dessus⁴⁸, le délai de prescription de l'action en nullité d'une vente pour vice de consentement « ne court, dans le

⁴¹ M.-P. NOËL, « Les délais préfix », *op. cit.*, p. 134. Voy. également FR. LAURENT, *Principes de droit civil*, *op. cit.*, p. 19, n° 10; A. VAN OEVELEN, *op. cit.*, T.P.R., 1987, p. 1826; L. CORNELIS, *Algemene theorie van de verbintenis*, *op. cit.*, p. 914, n° 703; A. DECROËS, *op. cit.*, J.T., 2007, p. 871.

⁴² B. TILLEMANS et A. VERBEKE, *Bijzondere overeenkomsten in kort bestek*, *op. cit.*, p. 101. Voy. également Cass. fr. civ. 1, 18 juin 1962, *Bull.*, 1962, n° 315; Cass. fr. civ. 3, 29 janvier 1992, *Bull.*, 1992, III, n° 35, p. 20.

⁴³ Civ. Bruxelles, 29 novembre 1966, *Pas.*, 1967, III, p. 58; P. HARMEL, « Théorie générale de la vente », *op. cit.*, n° 609, p. 383; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, par A. Meinertzhagen-Limpens, *op. cit.*, p. 492; A. CHRISTIAENS, « Commentaar bij art. 1676 B.W. », in *Bijzondere overeenkomsten – Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, 1998, p. 3; PH. VAN DE WIELE, *La vente d'immeubles*, De Boeck, 2001, 2^e éd., p. 48.

⁴⁴ P. HARMEL, « La vente », *op. cit.*, n° 609, p. 383; A. CHRISTIAENS, « Commentaar bij art. 1676 B.W. », *op. cit.*, p. 4.

⁴⁵ Liège, 12 juin 2012, 2011/RG/810, disponible sur juridat.be.

⁴⁶ Voy., *supra*, n° 7.

⁴⁷ À ce sujet, voy. notamment A. CHRISTIAENS, « Commentaar bij art. 1676 B.W. », *op. cit.*, p. 2.

⁴⁸ Voy., *supra*, n° 4 i.

cas de violence, que du jour où elle a cessé et dans le cas d'erreur ou de dol, du jour où ils ont été découverts ».

11. Point de départ – Hypothèses particulières. Plusieurs cas de figure particuliers peuvent être envisagés :

- *lorsque la vente est conclue sous condition suspensive*, le délai de deux ans ne commence à courir qu'au moment de la réalisation de la condition suspensive⁴⁹ ou de la renonciation au bénéfice de cette condition⁵⁰, et ce, même si la vente existe dès le jour de sa conclusion (compte tenu de l'effet rétroactif de la réalisation de la condition). Il s'agit d'une application, par analogie, de l'article 2257, alinéa 2, du Code civil⁵¹. À défaut, le vendeur pourrait être déchu de son action en rescision pour lésion avant même qu'il y ait eu vente effective⁵²;
- *lorsque la vente est conclue sous condition résolutoire*, le délai de deux ans court à compter de la conclusion du contrat, puisque ce dernier sort immédiatement tous ses effets⁵³. L'article 1676 confirme cette solution pour une variété de vente sous condition résolutoire, à savoir la vente à réméré. En vertu de cette disposition, « [c]e délai court aussi et n'est pas suspendu pendant la durée du temps stipulé pour le pacte du rachat »⁵⁴.
- *en cas d'option d'achat*, le délai de deux ans ne commence à courir que lorsque l'option est levée par son bénéficiaire⁵⁵⁻⁵⁶;
- *en cas de modification d'un élément essentiel ou substantiel de la vente entre l'acte sous seing privé et l'acte authentique*, le délai de deux ans ne court alors qu'à compter du jour de la signature de l'acte authentique. En effet, dans ce cas, l'acte authentique ne peut être considéré comme la réitération de l'acte sous seing privé, mais est un acte nouveau constituant le point de départ

⁴⁹ P. HARMEL, « Théorie générale de la vente », *op. cit.*, n° 610, p. 383; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, par A. Meinertzhagen-Limpens, *op. cit.*, p. 492; A. CHRISTIAENS, « Commentaar bij art. 1676 B.W. », *op. cit.*, p. 4. À ce sujet, voy. également Cass. fr. civ. 3, 16 novembre 2005, *Bull.*, 2005, III, n° 224, p. 206.

⁵⁰ Cass. fr. civ. 3, 1^{er} octobre 1997, *Bull.*, 1997, III, n° 182, p. 121.

⁵¹ Aux termes de cette disposition, « [l]a prescription ne court point [...] à l'égard d'une créance qui dépend d'une condition jusqu'à ce que la condition arrive ». À ce sujet, voy. notamment H. DE PAGE *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, par A. Meinertzhagen-Limpens, *op. cit.*, p. 492.

⁵² J. LIMPENS, *La vente en droit belge*, *op. cit.*, p. 238; A. CHRISTIAENS, « Commentaar bij art. 1676 B.W. », *op. cit.*, p. 4.

⁵³ P. HARMEL, « La vente », *op. cit.*, n° 610, p. 383; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, par A. Meinertzhagen-Limpens, *op. cit.*, p. 492; A. CHRISTIAENS, « Commentaar bij art. 1676 B.W. », *op. cit.*, p. 4; A. CRUQUENAIRE, « La rescision pour lésion », *in* *Vente – Commentaire pratique*, Waterloo, Kluwer, 2009, n° 131.

⁵⁴ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, *op. cit.*, p. 492; A. CHRISTIAENS, « Commentaar bij art. 1676 B.W. », *op. cit.*, p. 4.

⁵⁵ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, par A. Meinertzhagen-Limpens, *op. cit.*, p. 493; A. CHRISTIAENS, « Commentaar bij art. 1676 B.W. », *op. cit.*, p. 4; Bruxelles, 13 septembre 1966, *Rev. not. belge*, 1967, p. 257. En France, voy. Cass. fr. civ. 3, 5 juillet 2011, www.legifrance.gouv.fr.

⁵⁶ On rappellera d'ailleurs que, conformément à la jurisprudence, pour estimer s'il y a lésion de plus de sept douzièmes, c'est au moment de la vente qu'il faut se placer, « c'est-à-dire, en cas d'option au jour où celle-ci est levée et non la date à laquelle elle a été accordée » (Bruxelles, 30 juin 2004, *J.T.*, 2004, p. 745).

du délai de deux ans⁵⁷. La Cour de cassation française a confirmé cette solution dans une espèce où l'une des qualités essentielles de la chose vendue, à savoir son caractère constructible ou non, avait été modifiée entre l'acte sous seing privé et l'acte authentique⁵⁸.

12. Computation. Il est tout d'abord utile de rappeler qu'en vertu de la maxime *Dies a quo non computatur in termino*, le jour de la vente n'est pas compté dans le délai de deux ans et le dernier jour est un jour utile pour agir en rescision⁵⁹.

Par ailleurs, le délai de deux ans pour agir en rescision présente, comme tous les délais préfix, une particularité concernant sa computation. En effet, à la différence des délais de prescription, les délais préfix ne sont en principe *susceptibles ni d'interruption ni de suspension, sauf cas de force majeure*.

L'article 1676 du Code prévoit ainsi que le délai de deux ans « court contre les absents, les interdits, et les mineurs venant du chef d'un majeur qui a vendu »⁶⁰. On rappellera qu'en vertu de l'article 1304, alinéa 3, du Code civil, le délai pour agir en nullité « ne court, à l'égard des actes faits par les interdits, que du jour où l'interdiction est levée ; et à l'égard de ceux faits par les mineurs, du jour de la majorité »⁶¹.

À cet égard, il est intéressant d'évoquer l'arrêt prononcé par la Cour de cassation française le 20 mai 2009⁶².

Les faits à l'origine de cet arrêt peuvent être résumés comme suit. En 1997, une habitation appartenant à un majeur placé sous tutelle est vendue sur autorisation du juge des tutelles. En 2003, à l'issue de la mesure de tutelle dont il faisait l'objet, le vendeur introduit une action en rescision de la vente pour lésion de plus de sept douzièmes.

La Cour d'appel de Rennes déclare son action forclose, car introduite plus de deux ans après la vente. Or, en droit français, l'article 1676, alinéa 2, du Code civil précise expressément que le délai de deux ans pour agir en rescision pour lésion « court contre [...] les majeurs en tutelle [...] ».

⁵⁷ Cass. fr. civ. 3, 25 janvier 1978, *Bull.*, n° 55.

⁵⁸ Cass. fr. civ. 3, 9 juillet 1984, *Bull.*, 1984, n° 137.

⁵⁹ M. TROPLONG, *Le droit civil expliqué suivant l'ordre du Code – De la vente*, Bruxelles, 1844, p. 380.

⁶⁰ La version initiale de l'article 1676 du Code civil était libellée comme suit : « Ce délai court contre les femmes mariées, et contre les absents, les interdits, et les mineurs venant du chef d'un majeur qui a vendu. » La loi du 13 février 2003 ouvrant le mariage à des personnes de même sexe et modifiant certaines dispositions du Code civil (*M.B.*, 28 février 2003) a supprimé les mots « contre les femmes mariées, et » et la loi du 9 mai 2007 modifiant diverses dispositions relatives à l'absence et à la déclaration judiciaire de décès (*M.B.*, 21 juin 2007) a remplacé le mot « absents » par les mots « présumés absents ».

⁶¹ Voy. également l'article 2252 du Code civil.

⁶² Cass. fr. civ. 3, 20 mai 2009, *Bull.*, 2009, III, n° 117.

Le vendeur forme alors un pourvoi en cassation, en invoquant la violation des articles 6 et 13 de la Convention européenne des droits de l'homme (C.E.D.H.) et de l'article 1^{er} du Premier Protocole additionnel à cette convention. Ces articles consacrent le droit pour toute personne dont les droits et libertés reconnus dans la C.E.D.H. ont été violés de bénéficier d'un recours effectif devant une instance nationale, alors même que la violation aurait été commise par des personnes agissant dans l'exercice de leurs fonctions officielles, le droit pour toute personne à ce que sa cause soit entendue équitablement, publiquement et dans un délai raisonnable, par un tribunal indépendant et impartial et le droit de toute personne au respect de ses biens.

La Cour de cassation n'a pas suivi le raisonnement du vendeur. Selon elle, « l'article 6 § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales qui consacre le droit d'accès à un tribunal permet à l'État de l'assortir de restrictions dans un but légitime, à condition que la substance même de ce droit n'en soit pas atteinte et que, si tel est le cas, les moyens soient proportionnés à ce but; [...] si le délai de forclusion de deux ans prévu par l'article 1676, alinéa 2, du code civil pour exercer l'action en rescision pour lésion justifié par la nécessité d'assurer la sécurité des transactions court contre le majeur sous tutelle alors que, du fait de l'instauration de cette mesure, il est privé du droit d'ester en justice, il n'en résulte pas pour autant une entrave à l'accès aux tribunaux dès lors que le droit d'action de l'incapable majeur, dont le bien ne peut être vendu qu'avec l'autorisation du juge des tutelles, est exercé par l'intermédiaire de son représentant légal ».

Bien que le cours du délai préfix de deux ans ne puisse pas être suspendu ou interrompu⁶³, la jurisprudence et la doctrine majoritaires reconnaissent au juge

⁶³ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. VII, *op. cit.*, p. 1032; G. BAERT, « De vordering op grond van de tienjarige aansprakelijkheid en het kort geding », note sous Cass., 17 février 1989, *R.W.*, 1988-1989, p. 1269; R. DEKKERS et E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, *op. cit.*, p. 532; M. MARCHANDISE, *La prescription libératoire en matière civile*, *op. cit.*, p. 34; A. DECROËS, *op. cit.*, *J.T.*, 2007, p. 873.

Voy. également Cass., 15 octobre 1931, *Pas.*, 1931, I, p. 253, concl. P. LECLERCQ, *R.G.A.R.*, 1935, p. 1934, concl. P. LECLERCQ; Cass., 9 octobre 1953, *Pas.*, 1954, I, p. 93.

le pouvoir de *proroger un délai préfix*, lorsqu'un événement de force majeure a empêché le titulaire du droit d'agir dans le délai⁶⁴⁻⁶⁵.

Pour que le juge puisse accorder une telle prorogation, il faut que la personne qui n'a pas agi dans le délai prouve qu'un événement imprévisible, insurmontable et indépendant de sa volonté l'a empêchée de respecter le délai. S'il apparaît que cette personne a fait preuve de négligence, elle ne pourra donc pas se prévaloir de la force majeure pour demander une prorogation dudit délai⁶⁶.

La force majeure ne suspend pas le délai préfix, mais le prolonge du temps nécessaire pour permettre à l'intéressé d'agir. En conséquence, dès que la force majeure disparaît, le bénéficiaire de la prorogation est tenu d'agir⁶⁷.

13. Sanction. Le non-respect du délai de deux ans prescrit pour agir en cas de lésion de plus de sept douzièmes est une cause d'*irrecevabilité* de l'action en rescision, une fin de non-recevoir⁶⁸. Cette action est irrecevable, car le droit d'agir n'existe plus⁶⁹. Ainsi, l'action en rescision doit être déclarée irrecevable si elle n'est pas reprise dans la citation originale (introduite dans le délai de deux ans), mais uniquement par voie de conclusions déposées après l'écoulement du délai préfix⁷⁰.

⁶⁴ Cass., 27 mars 1919, *Pas.*, 1919, I, p. 112; Cass., 21 décembre 1973, *Pas.*, 1974, I, p. 440; Gand, 5 mai 1994, *T.G.R.*, 1994, p. 179; C. trav. Liège, 24 juin 2003, www.juridat.be; Comm. Liège, 18 février 1985, *R.D.C.*, 1986, p. 710. Voy. aussi H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. VII, *op. cit.*, pp. 1032, 1033 et 1111 (« La raison d'admettre pour les délais préfix une solution différente de celle qui régit la prescription, tient au fait que les délais préfix sont généralement aussi courts que les délais de prescription sont longs. Et si on ne voit guère un obstacle de force majeure se prolonger pendant les nombreuses années de prescription, l'on conçoit parfaitement, au contraire qu'il couvre la durée d'un délai préfix, qui se calcule souvent par mois, sinon par jours »); L. CORNELIS, *Algemene theorie van de verbintenis*, *op. cit.*, p. 916; R. DEKKERS et E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, *op. cit.*, p. 533; A. DECROËS, *op. cit.*, *J.T.*, 2007, p. 873; M. MARCHANDISE, *La prescription libératoire en matière civile*, *op. cit.*, p. 34; M.-P. NOËL, « Les délais préfix », *op. cit.*, p. 159.

Contra: Trib. trav. Bruxelles, 21 octobre 1977, *J.T.T.*, 1978, p. 34 (le tribunal a décidé que le délai de trois jours prescrit pour notifier un motif grave était un délai préfix contre lequel la force majeure n'avait pas de prise).

⁶⁵ Voy. Cass., 24 septembre 2012, R.G. n° C.10.0676.F (« Il n'existe pas de principe général du droit selon lequel "la force majeure exclut la faute et fait obstacle aux déchéances attachées par la loi à l'exercice d'un droit circonscrit dans un certain délai". La survenance d'une force majeure au cours de l'écoulement d'un délai préfix n'entraîne la prorogation de celui-ci qu'à concurrence du temps nécessaire pour agir et non sa prolongation d'une durée équivalente à celle de l'empêchement »).

⁶⁶ Liège, 28 juin 1988, *J.L.M.B.*, 1988, p. 1469.

⁶⁷ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. VII, *op. cit.*, pp. 1111 et 1117; M.-P. NOËL, « Les délais préfix », *op. cit.*, p. 161.

⁶⁸ P.-A. FENET, *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, *op. cit.*, p. 174; J. LIMPENS, *La vente en droit belge*, *op. cit.*, p. 238; A. DECROËS, *op. cit.*, *J.T.*, 2007, p. 873; M.-P. NOËL, « Les délais préfix », *op. cit.*, p. 154.

⁶⁹ G. CLOSSET-MARCHAL, « Exceptions de nullité, fins de non-recevoir et violation des règles touchant à l'organisation judiciaire », *R.C.J.B.*, 1995, p. 651.

⁷⁰ Bruxelles, 10 novembre 2005, *R.N.B.*, 2006, p. 527. Pour un commentaire de cet arrêt, voy. B. KOHL, *La vente immobilière – Chronique de jurisprudence 1990-2010*, Bruxelles, Larcier, Coll. Les dossiers du Journal des tribunaux, 2012, n° 74, 79 et 135.

Cette déchéance ne peut pas être couverte par voie d'exception⁷¹. En d'autres termes, les délais préfix n'entrent pas dans le champ d'application de la maxime *Quae temporalia ad agendum, perpetua sunt ad excipiendum*⁷². La Cour de cassation l'a consacré dans un arrêt prononcé le 7 juin 1951⁷³ :

« à bon droit l'arrêt décide que la demanderesse n'était point recevable à invoquer, par voie d'exception, la rescision de la vente pour cause de lésion après l'expiration du délai fixé par l'article 1676 du Code civil; [...] en effet, la maxime *Quae temporalia...* n'est pas applicable lorsque, comme en l'espèce, le délai prévu est un délai préfix, dont l'expiration entraîne la déchéance de toute demande en rescision ».

Pour éviter la sanction de la déchéance de son action, le vendeur doit demander la rescision de la vente, par le biais d'une *demande principale ou incidente*⁷⁴, dans le délai de deux ans. La demande en rescision peut, par exemple, prendre la forme d'une demande reconventionnelle formée par le vendeur contre la demande en passation d'acte authentique formée par l'acheteur.

Par contre, pour que son action soit recevable, le vendeur ne doit pas veiller à ce que la demande en rescision ait été inscrite, endéans le délai de deux ans, en marge du titre de propriété conformément aux articles 3 et 4 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851⁷⁵. Le non-respect de cette formalité n'est sanctionné que par une exception dilatoire qui suspend la procédure jusqu'à ce que l'inscription ait été réalisée⁷⁶.

⁷¹ Cass., 7 juin 1951, *Pas.*, 1951, I, p. 683, *Arr. Cass.*, 1951, p. 589, *R.W.*, 1951-1952, p. 73; J. LIMPENS, *La vente en droit belge*, *op. cit.*, p. 238; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. VII, *op. cit.*, p. 1035; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, par A. Meinertzhagen-Limpens, *op. cit.*, p. 493; A. CHRISTIAENS, « Commentaar bij art. 1676 B.W. », *op. cit.*, p. 5.

⁷² Cass., 7 juin 1951, *Pas.*, 1951, I, p. 683, *Arr. Cass.*, 1951, p. 589, *R.W.*, 1951-1952, p. 73; M. VASSEUR, « Délais préfix, délais de prescription, délais de procédure », *Rev. trim. dr. civ.*, 1950, p. 461; A. VAN OEVELEN, *op. cit.*, T.P.R., 1987, p. 1833; R. DEKKERS et E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, *op. cit.*, p. 532; A. DECROËS, *op. cit.*, J.T., 2007, p. 874; M. MARCHANDISE, *La prescription libératoire en matière civile*, *op. cit.*, p. 34.

Voy. également l'opinion plus nuancée de FR. GLANSDORFF, *op. cit.*, note sous Cass., 22 octobre 1987, R.C.J.B., 1991, p. 284 (si « en règle, [...] l'exclusion des délais préfix est justifiée », « il convient [...], à l'instar de la qualification même du délai, de rechercher dans chaque hypothèse si la perpétuité de l'exception de nullité est compatible avec la *ratio legis*. La protection de l'intérêt général ou d'intérêts privés pourra guider l'interprète dans cette recherche sans constituer pour autant un critère exclusif »).

⁷³ Cass., 7 juin 1951, *Pas.*, 1951, I, p. 683, *Arr. Cass.*, 1951, p. 589, *R.W.*, 1951-1952, p. 73.

⁷⁴ A. CHRISTIAENS, « Commentaar bij art. 1676 B.W. », *op. cit.*, p. 5.

⁷⁵ Cass., 24 janvier 1969, *Arr. Cass.*, 1969, p. 501, *Pas.*, 1969, I, p. 476, *Rec. gén. enr. not.*, 1971, p. 75, *Rev. prat. not. b.*, 1970, p. 115, *T. Not.*, 1969, p. 135, J.T., 1969, p. 602; A. CHRISTIAENS, « Commentaar bij art. 1676 B.W. », *op. cit.*, p. 5; B. TILLEMANS et A. VERBEKE, *Bijzondere overeenkomsten in kort bestek*, *op. cit.*, p. 101.

⁷⁶ B. KOHL, *La vente immobilière – Chronique de jurisprudence 1990-2010*, *op. cit.*, p. 142, n° 79, qui cite spécialement Bruxelles, 18 mai 1998, A.J.T., 1990-2000, p. 50, avec une note de K. VAN EECKHOORN.

Chapitre 2

Le « bref délai » en matière de garantie des vices cachés (art. 1648 C. civ.)

14. Introduction. S'il est un délai connu d'une grande majorité des juristes, c'est bien celui qui est inscrit à l'article 1648 du Code civil. Aux termes de cette disposition, « [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 ». Et l'on sait tout autant, tel un réflexe pleinement acquis, que pareille exigence requiert de l'acheteur qu'il assigne le vendeur au fond sous peine d'être privé des prérogatives que la loi lui accorde.

L'article 1648 compte pourtant aussi parmi les dispositions spéciales du Code qui ont donné lieu à un contentieux important et ont suscité de nombreuses discussions doctrinales⁷⁷. C'est qu'au-delà de l'énoncé du principe, on se sent souvent plus hésitant à préciser la nature du bref délai, son point de départ et sa durée. Cette partie de la contribution se donne pour objet d'approcher ces questionnements et de faire état de la doctrine et de la jurisprudence à leur propos. À cette fin, nous aborderons successivement quelques considérations générales relatives à l'article 1648 du Code civil (section 1), la controverse qui empreint la nature du délai qu'il impose (section 2) et des indications quant aux éléments qui sont susceptibles de contribuer à la fixation de son point de départ et de son étendue (section 3).

Section 1

Cadre général

§ 1^{er}. Le principe

15. Un devoir de diligence... Il est unanimement admis que, sur le fondement de l'article 1648 du Code civil, l'acheteur qui souhaite mettre en œuvre la garantie des vices cachés est tenu d'introduire son action au fond à bref délai. L'exigence est ainsi porteuse d'un devoir de diligence⁷⁸, dont le non-respect est, par ailleurs, lourdement sanctionné, puisqu'il lui refusera tout accès aux remèdes légaux.

⁷⁷ Un même constat est dressé, en France, par J. GHESTIN, « Les articles 1622 et 1648 du Code Napoléon et les garanties conventionnelles », in *Mélanges offerts à Marcel Fontaine*, Bruxelles, Larcier, 2003, p. 163, n° 2.

⁷⁸ Dans ce sens, voy. 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, Coll. de la Faculté de droit de l'U.L.B., 1999, p. 235, n° 13 (qui y voit une obligation) ; A. CHRISTIAENS, « Commentaar bij Art. 1648 B.W », in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Malines, Kluwer, 1^{er} mai 2000, p. 2.

16. Un devoir qui n'est pas propre au droit belge. Ce devoir particulier de promptitude n'est pas propre au droit belge. On le retrouve également dans certains instruments internationaux. Par exemple, l'exigence d'un bref délai est-elle textuellement reprise à l'article 39 de la Convention portant loi uniforme sur la vente internationale des objets mobiliers corporels, signée à La Haye le 1^{er} juillet 1964. De son côté, l'article 39, § 1^{er}, de la Convention de Vienne sur la vente internationale de marchandises (C.V.I.M.), dont s'est inspiré le droit hollandais⁷⁹, exige le respect d'un délai « raisonnable » courant à dater de la constatation effective ou légitimement escomptée du défaut⁸⁰. L'article 122 de la proposition de règlement sur un droit commun européen de la vente (D.C.E.V.⁸¹), présentée par la Commission européenne, le 11 octobre 2011⁸², préconise, quant à lui, s'agissant du « B2B », un délai « raisonnable » dont le point de départ est le « moment où les biens sont fournis ou [le moment auquel] l'acheteur découvre ou est censé avoir découvert le défaut de conformité, la date la plus lointaine étant retenue »⁸³.

D'autres droits ont, par contre, été soucieux d'assurer une meilleure prévisibilité de la règle et ont légalement précisé le délai d'intentement de l'action. C'est spécialement le cas du nouvel article 1648 du Code civil français, qui, depuis la transposition de la directive 1999/44⁸⁴ intervenue en 2005⁸⁵, dispose que « [l]'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice ».

⁷⁹ Article 23, § 1^{er}, du Livre 7 du N.B.W.

⁸⁰ Plus précisément, la C.V.I.M. retient un double délai, un délai de garantie/déchéance de deux ans courant à dater de la livraison des marchandises (§ 1^{er}), auquel se joint ce délai « raisonnable » de dénonciation.

⁸¹ À propos de cette proposition de règlement, voy. C. DELFORGE, « Les ventes transfrontières aux consommateurs et aux P.M.E. belges bientôt régies par un "Code" européen de la vente en lieu et place du Code civil? Quelques réflexions critiques à propos de la proposition de règlement relatif à un droit commun européen de la vente du 11 octobre 2011 », *J.T.*, 2012, pp. 753 à 762.

⁸² Proposition de règlement du Parlement européen et du Conseil relatif à un droit commun européen de la vente, COM(2011) 635 final, *J.O.*, C 37/16, 10 février 2012.

⁸³ Le texte suggère, par ailleurs, un délai de garantie de deux ans à dater de la livraison effective du bien.

Comp. avec l'article 4:302 (*Notification of lack of conformity*) du projet « Sale of goods » présenté par le *Study Group on a European Civil Code* (ou « Groupe Von Bar »).

⁸⁴ Directive 1999-44 du Parlement européen et du Conseil du 25 mai 1999 sur certains aspects de la vente et des garanties des biens de consommation.

⁸⁵ Ordonnance n° 2005-136 du 17 février 2005 **relative à la garantie de la conformité du bien au contrat due par le vendeur au consommateur**, *J.O.F.R.*, 18 février 2005.

§ 2. La ratio legis du bref délai

17. La ratio legis selon la doctrine classique et moderne. Une doctrine quasi unanime⁸⁶, suivie en jurisprudence⁸⁷, enseigne que l'exigence du bref délai tend à activer les procédures et à éviter les difficultés probatoires auxquelles seraient, en son absence, confrontés les parties et spécialement l'acheteur. Le bref délai aurait ainsi avant tout été stipulé dans l'intérêt de ce dernier en ce sens que la proximité de l'intentement de l'action par rapport au moment de la vente facilite la preuve de l'antériorité du vice⁸⁸, antériorité qui est une condition essentielle de l'imputation de la garantie au vendeur, mais aussi, pratiquement, l'un des obstacles majeurs à sa mise en œuvre. Plus le temps passe, plus il devient, en effet, délicat d'établir que le vice existait au moment de la vente ou de la délivrance, ce qui justifierait que ce délai soit restreint au maximum. Mais le bref délai assurerait aussi la protection des intérêts du vendeur, en sau-

⁸⁶ Nous reprenons ici E. MONTERO et V. PIRSON, « La vente », in *Guide juridique de l'entreprise*, Liv. 32.1, 2005, p. 38, et V. PIRSON, « Les sanctions de la garantie des vices cachés en matière de vente », *R.G.D.C.*, 2001/7, pp. 422 et 423. Dans le même sens, J. LIMPENS, *La vente en droit belge*, Bruxelles-Paris, Bruylant-L.G.D.J., 1960, p. 175, n° 403; D. DELI, « Vrijwaring voor verborgen gebreken bij koop-verkoop : conventionele regeling van de korte termijn (art. 1648 B.W.) en de invloed van de herstellingen die de koper laat uitvoeren op zijn recht op vrijwaring », *R.W.*, 1988-1989, n° 31, p. 1062; S. STIJNS et B. TILLEMANN, « Overzicht van rechtspraak. Bijzondere overeenkomsten : koop en aanneming », *T.P.R.*, 2008, p. 1558, n° 169; J. DEWEZ, « Les droits de l'acheteur confronté à un défaut de la chose vendue », in P. WÉRY (dir.), *Chronique de jurisprudence en matière de contrats spéciaux*, Limal, Anthemis, Coll. CUP, vol. 129, 2011, p. 75, n° 105; E. DE BAERE et S. VEREecken, « Over verborgen gebreken en korte termijnen », *R.G.D.C.*, 2011, p. 34, n° 3.

⁸⁷ Ces justifications sont également reprises par Mons, 17 septembre 2002, *J.T.*, 2003, p. 68; Mons, 24 mars 2005, *R.G.D.C.*, 2008, pp. 44 et s., spéc. p. 45; Civ. Bruxelles, 31 octobre 2007, *J.T.*, 2008, p. 12; Bruxelles, 2 octobre 2008, *R.G.D.C.*, 2011, p. 30.

⁸⁸ Dans ce sens, voy. FR. LAURENT, *Principes de droit civil*, t. 24, Bruxelles-Paris, Bruylant-Durand et Pedone, 1877, p. 294, n° 299; V. THIRY, *Cours de droit civil*, t. III, Paris-Liège, Larose & Forcel-H. Vaillant-Carmanne, 1893, p. 597, n° 587; Pand., *Encyclopédie de législation, de doctrine et de jurisprudence*, t. 47, Bruxelles, Larquier, 1894, col. 582, n° 596; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, Bruxelles, Bruylant, 3^e éd., p. 212, n° 182, et H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. 4, *Les principaux contrats*, 1^{re} partie, vol. 1, Bruxelles, Bruylant, 1997, 4^e éd. par A. Meinerzhagen-Limpens, p. 290, n° 207 A; J. LIMPENS, *La vente en droit belge*, avec la collaboration de J. Heenen, E. Gutt, J. Mathys et J. Van Damme, Bruxelles-Paris, Bruylant-L.G.D.J., 1960, p. 175, n° 403; J. VAN RYN et J. HEENEN, *Principes de droit commercial*, 2^e éd., t. 3, Bruxelles, Bruylant, 1981, p. 547, n° 699; G. ERNEUX, « La vente : les obligations résultant de la vente », in *Guide de droit immobilier*, avril 1998, II.1.4, p. 58; PH. VAN DE WIELE, *La vente d'immeubles*, Bruxelles, De Boeck Université, Coll. Perspectives immobilières, 2001, p. 95; A. CHRISTIAENS, *op. cit.*, 2000, p. 1 (qui souligne que ce fut spécialement le cas à une époque où les moyens probatoires restaient faibles); I. SAMOV, « 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.D.C.*, 2003, p. 252, n° 7; C. ALTER et R. THÜNGEN, « Section 2. Les obligations du vendeur », in X., *Manuel de la vente*, Malines, Kluwer, 2010, p. 224, n° 451; E. DE BAERE et S. VEREecken, « Over verborgen gebreken en korte termijnen », *R.G.D.C.*, 2011, p. 34, n° 3 et p. 37, n° 11; B. TILLEMANN, *Bijzondere overeenkomsten*, De koop, in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, Deel 2, 2012, pp. 382 et s., n° 470, ainsi que les nuances que préconise l'auteur.

Voy. encore, en France, P. PUIG, *Contrats spéciaux*, Paris, Dalloz, 2011, 4^e éd., p. 11; G. BAUDRY-LACANTINERIE et L. SAIGNAT, *Traité théorique et pratique de droit civil, De la vente et de l'échange*, Librairie du Recueil J.-B. Sirey et du Journal du Palais, 1908, 3^e éd., t. XIX, p. 463, n° 441.

vegardant, tant que faire se peut, ses possibilités d'exercer utilement son action récursoire en présence de ventes successives d'un même bien⁸⁹.

H. De Page ajoute à ces justifications que l'imposition d'un court délai répond, en outre, au souci de permettre une restitution de la chose dans son état initial en cas d'exercice d'une action rédhibitoire⁹⁰, mais aussi que « l'acheteur qui a connaissance du vice, et qui ne réclame pas, doit être présumé y avoir acquiescé »⁹¹. La tardiveté de l'intentement de l'action permettrait ainsi de présumer une renonciation à mettre en œuvre la garantie, la chose ayant été agréée avec le vice dont elle est atteinte⁹².

18. La ratio legis selon les travaux préparatoires. Ces justifications ne se retrouvent pas dans les travaux préparatoires du Code civil. Ces derniers sont d'ailleurs fort laconiques. La seule intention qui ressort clairement de leur lecture est la volonté des rédacteurs de ne pas imposer une « loi générale », un délai unique qui serait applicable à tous les défauts affectant toutes les choses vendues⁹³ et qui risquerait, dès lors, de se révéler « injuste » dans certaines situations particulières. Car, comme le soulignent Ph. Malaurie, L. Aynès et P.-Y. Gautier, « les choses n'étant pas toutes les mêmes, elles ne devaient pas toutes être traitées de la même manière »⁹⁴. C'est d'ailleurs pour cette raison que le codificateur a expressément entendu conserver, en la matière, les usages locaux⁹⁵, pourtant par principe abrogés lors de l'adoption du Code⁹⁶, et dont l'application devait directement contribuer au choix d'une règle adaptée.

⁸⁹ D. DEVOS, « Les contrats – Chronique de jurisprudence », *J.T.*, 1991, p. 171, n° 30; H. DE PAGE, *op. cit.*, t. 4, 1997, 4^e éd. par A. Meinertzhagen-Limpens, p. 269; M. EKELMANS, *op. cit.*, 1999, p. 236, n° 14; E. DE BAERE et S. VERECKEN, *op. cit.*, R.G.D.C., 2011, p. 34, n° 3.

Dans ce sens, voy. aussi Bruxelles, 13 novembre 1987, *J.L.M.B.*, 1987, p. 1460; Bruxelles, 5 octobre 2005, *J.T.*, 2006, p. 414.

⁹⁰ H. DE PAGE, *op. cit.*, t. 4, 1997, 4^e éd. par A. Meinertzhagen-Limpens, n° 207. Dans le même sens, C. ALTER et R. THÜNGEN, *op. cit.*, in X., *Manuel de la vente*, 2010, p. 224, n° 450.

⁹¹ H. DE PAGE, *op. cit.*, t. 4, 1997, 4^e éd. par A. Meinertzhagen-Limpens, p. 269.

⁹² Voy. aussi Mons, 15 juin 2009, *J.T.*, 2010, p. 151; Bruxelles, 2 octobre 2008, R.G.D.C., 2011, pp. 30 et s., avec la note précitée d'E. DE BAERE et S. VERECKEN.

⁹³ Voy. P.A. FENET, *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, Paris, t. 14, 1829, p. 199.

⁹⁴ PH. MALAURIE, L. AYNÈS et P.-Y. GAUTIER, *Les contrats spéciaux*, Paris, Defrénois, Lextenso-Éditions, Coll. Droit civil, 2011, 5^e éd., p. 243, n° 400. Voy. aussi J. HUET, G. DECOCQ, C. GRIMALDI et H. LÉCUYER, *Les principaux contrats spéciaux*, Coll. Traité de droit civil, Paris, L.G.D.J., 2012, 3^e éd., pp. 295 et 296, n° 11347. Voy. aussi, *infra*, n° 45.

⁹⁵ M. EKELMANS, *op. cit.*, 1999, p. 236, n° 14. Cette justification est aussi reprise par C. ALTER et R. THÜNGEN, *op. cit.*, 2010, p. 224, n° 451.

⁹⁶ En effet, l'article 7 de la loi du 30 ventôse an XII (21 mars 1804) contenant la réunion des lois civiles en un seul corps de lois, sous le titre de Code civil des Français, déclarait qu'« à dater du jour où les lois composant le Code civil sont exécutoires, les lois romaines, les ordonnances, les coutumes générales ou locales, les statuts, les règlements cesseront d'avoir force de loi générale ou particulière dans les matières qui font l'objet desdites lois » (nous soulignons). Voy. C. DELFORGE, « "Les conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature" (article 1135 du Code civil) », in *Droit des obligations*, Recyclage en droit, Centre des facultés universitaires catholiques pour les recyclages en droit, Limal, Anthemis, 2011, pp. 5 à 76, spéc. n°s 35 et s.

La brièveté du délai d'action n'est, quant à elle, pas expliquée. La raison est-elle qu'il s'agissait ici de consacrer un principe reçu depuis des siècles⁹⁷... ? On peut le supposer.

19. Les justifications du bref délai en question. On ne peut manquer d'être quelque peu dubitatif à la lecture des explications que donne la doctrine. Comme l'a souligné M. Ekelmans⁹⁸, on confond ici souvent l'utilité pratique que peut présenter, pour chacune des parties, l'exercice de l'action dans un bref délai et sa *ratio legis*.

C'est particulièrement éloquent en ce qui concerne le lien, quasi systématiquement tracé par les auteurs et juges, entre la condition (procédurale⁹⁹) du bref délai et la condition (de fond) de l'antériorité du vice. En effet, les difficultés probatoires qui sont susceptibles de se poser existent indépendamment de la durée du délai d'action et paraissent, dès lors, à elles seules, insuffisantes à justifier sa limitation¹⁰⁰. À raison, si l'on a égard aux enseignements issus du droit romain¹⁰¹, le fondement de l'exigence du bref délai a pu résider dans « la volonté du législateur de conférer à l'action en garantie des vices cachés un caractère exceptionnel pour protéger le vendeur. Ce caractère exceptionnel de l'action en garantie remonte au droit romain qui a accordé, grâce à cette action, une protection de l'acquéreur d'esclaves et d'animaux. En contrepartie de cette protection complémentaire, l'acheteur devait agir rapidement. [...] [L]e caractère exceptionnel de l'action en garantie est une conséquence du système de la vente tel que l'organise le Code civil et dans lequel l'agrément libère en principe le vendeur de ses obligations envers l'acquéreur, sauf pour les défauts que cette agrément ne pouvait par définition couvrir. Le recours supplémentaire ainsi ouvert à l'acheteur est contrebalancé par l'obligation qui lui est faite d'agir à bref délai »¹⁰².

⁹⁷ Voy., *infra*, n° 20.

⁹⁸ Voy. spéc. M. EKELMANS, *op. cit.*, 1999, pp. 237 et s.

⁹⁹ Sur la nature de cette condition, cons. *contra* : Mons, 17 septembre 2002, *J.T.*, 2003, p. 68, qui décide que « l'article 1648 du Code civil [...] a imposé une limite de fond aux droits de l'acheteur, la *ratio legis* de cette limite étant d'éviter les risques de déperdition des preuves en ce qui concerne l'antériorité du défaut par rapport à la délivrance du bien ».

¹⁰⁰ M. EKELMANS, *op. cit.*, 1999, p. 237, n° 16, selon qui, en effet, « la preuve d'un événement ancien n'est pas impossible et cette explication ne justifie pas l'irrecevabilité de l'action introduite à l'expiration d'un bref délai. Il suffirait en effet au juge de constater que l'acheteur n'a pu rapporter la preuve, qui lui incombe en vertu de l'article 1315 du Code civil, de l'antériorité du vice. L'explication ne deviendrait convaincante que si l'on attachait au bref délai une présomption d'antériorité du vice mais la jurisprudence n'est pas en ce sens ». On notera utilement qu'une telle présomption a déjà été reconnue en jurisprudence (voy. C.A. Besançon, 13 juillet 1808, *S.*, 1809-2-198, cité par M. DURANTON, *Cours de droit français suivant le code civil*, t. XVI, Éd. Alex Gobelet Librairie, 1834, 3^e éd., p. 341, n° 314) et défendue par certains auteurs lorsqu'un usage impose un délai. Ce ne serait ainsi que dans les cas où aucun délai ne s'imposerait en vertu des usages que l'acheteur devrait positivement établir cette antériorité du vice, antériorité qui est présumée (selon une présomption simple) dans les autres cas.

¹⁰¹ Voy., *infra*, n° 20.

¹⁰² M. EKELMANS, *op. cit.*, 1999, p. 238, n° 18.

20. Le bref délai en droit romain. Bien que ses prémices soient plus anciennes¹⁰³ et sans renier le rôle capital joué en Rome antique par les édits édiciliens dans sa maturation progressive, le régime de la garantie des vices cachés que pose notre Code civil suit, dans leur substance, des principes qui ont été formalisés sous Justinien par les compilateurs¹⁰⁴.

La lecture de l'ouvrage de R. Monier consacré à *La garantie contre les vices cachés dans la vente romaine*, paru en 1930, enseigne que le premier édit des édiles curules¹⁰⁵ relatif à la garantie des vices cachés a eu pour objectif de réprimer les fraudes des vendeurs, majoritairement pérégrins et dont on se méfiait de la moralité, vis-à-vis des acheteurs, pour la plupart romains¹⁰⁶. À cette époque, la garantie est exceptionnelle et doublement limitée. Elle l'est, tout d'abord, dans son domaine d'application en ce sens qu'elle ne peut être mise en œuvre que dans les ventes d'esclaves (édit *de mancipiis vendundis*) et de bétail (édit *de iumentis vendundis*)¹⁰⁷ lorsque ceux-ci sont atteints de certains vices (infirmités physiques¹⁰⁸, mais aussi vices juridiques pour les premiers¹⁰⁹)¹¹⁰. La garantie est également restreinte dans ses sanctions¹¹¹, l'action rédhibitoire étant alors le seul remède envisageable¹¹². Le *iudicium redhibitorium* devait, enfin, être mis en œuvre dans les six mois de la vente, mais, comme le souligne R. Monier, « il s'agissait d'un délai utile où l'on ne tenait compte que des mois où [l'acheteur] avait eu la possibilité de faire valoir son droit : on considérait même qu'il ne lui avait

¹⁰³ Une forme de garantie aurait déjà été prévue par la législation babylonienne (garantie qui était perpétuelle jusqu'à l'adoption du Code d'Hammourabi) en matière de vente d'esclaves, ainsi qu'en droit grec : voy. R. MONIER, *La garantie contre les vices cachés dans la vente romaine*, S., Paris, 1930, p. XI.

¹⁰⁴ On situe souvent l'origine du régime de la garantie des vices cachés figurant dans notre Code civil à l'époque des édiles curules. R. Monier la fixe plus tardivement, à l'époque de Justinien, comme nous le soulignerons ci-dessous. Sur cette évolution, voy. R. MONIER, *La garantie contre les vices cachés dans la vente romaine*, S., Paris, 1930.

¹⁰⁵ Rappelons que les édiles curules avaient pour mission de préserver la voie publique et d'assurer la police des halles et marchés. L'édit des édiles curules relatif aux vices cachés, dont l'adoption daterait du VI^e siècle selon R. Monier (voy. les discussions reprises aux pp. 19 et s.), prévoit la possibilité d'une rédhibition – communément appelée aujourd'hui la « rédhibition édicilienne ».

¹⁰⁶ R. MONIER, *op. cit.*, 1930, p. 28.

¹⁰⁷ R. MONIER, *op. cit.*, 1930, p. 48.

¹⁰⁸ On songe à une maladie ou une infirmité « longue et difficile à guérir » comme l'épilepsie.

¹⁰⁹ Le vice juridique s'entendait spécialement dans les cas où l'esclave s'était rendu coupable d'un délit privé, comportement qui faisait planer le risque d'un abandon noxal.

¹¹⁰ À la fin de la République et sous le Haut-Empire, le régime de la garantie liée à la vente d'esclaves se peaufine, notamment dans la précision des vices couverts. Ainsi, dans l'édit *de mancipiis vendundis*, les édiles imposent la déclaration de certains vices, qu'ils précisent et classent en trois catégories, selon qu'ils relèvent des maladies et vices corporels (ne justifiant la rédhibition que si le défaut diminue la capacité de travail de l'esclave), des vices moraux (retenus spécialement dans les cas, exceptionnels, où l'esclave vendu fuyait, après la vente, de la maison de son maître, l'élément déterminant étant ici son intention de fuir) ou des vices juridiques (situation de la commission d'un délit privé, exposant son maître à une action noxale). Un édit spécial venait alors compléter l'édit général, imposant au vendeur de déclarer aussi la nationalité de l'esclave, caractéristique qui était donc comprise comme de nature à faire craindre certains vices. À ce propos, voy. R. MONIER, *op. cit.*, 1930, pp. 32 et s.

¹¹¹ On notera que la rédhibition n'était alors pas nécessairement prononcée par un juge ; les édiles semblent avoir été, dans un premier temps, investis du pouvoir de l'imposer : voy. R. MONIER, *op. cit.*, 1930, p. 30.

¹¹² R. MONIER, *op. cit.*, 1930, p. 60.

pas été possible d'agir tant qu'il avait ignoré le vice, et par suite, en fait, l'action ne lui était refusée que six mois après la découverte du vice, à moins que son ignorance ne soit due à sa négligence »¹¹³.

Il faudra attendre Justinien et les compilateurs pour que le régime de la garantie s'élabore de façon plus proche de celui que nous connaissons aujourd'hui. À cette époque, le domaine de la garantie se généralise progressivement, étant d'abord étendu aux immeubles, puis à l'ensemble des biens. Apparaît alors aussi, à côté d'une possible réhabilitation de la chose, une nouvelle action, propre aux cas où le vendeur est de bonne foi¹¹⁴ : l'action *empti quanti minoris* (ou *aestimatoria*¹¹⁵), qui doit être intentée dans l'année de la conclusion de la vente¹¹⁶ et peut être mise en œuvre malgré l'échec ou l'échéance du délai de l'action réhabilitatoire.

Quoi qu'il en soit, R. Monier indique que la limitation du temps endéans lequel l'acheteur est autorisé à agir a surtout été préconisée afin d'obvier « [...] le grave inconvénient de faire poser indéfiniment sur la tête du vendeur, la menace d'un recours en garantie¹¹⁷ », mais s'inspire aussi de la pratique, « qui cherchait, par certaines clauses, à limiter la durée du recours de l'acheteur : en effet, un acte de vente de l'an 359 nous montre qu'à cette époque, on ne stipulait pas nécessairement pour une durée perpétuelle, mais pour six mois ou un an »¹¹⁸.

21. Conclusion. Ce bref rappel de quelques éléments pertinents tenant à la genèse de la garantie des vices cachés confirme qu'à l'origine, celle-ci était entendue comme une mesure exceptionnelle de protection de l'acheteur destinée à limiter les risques de fraude des vendeurs – lesquels, bien que connaissant l'existence de certains vices, auraient pu ne pas les déclarer au moment de la vente. De son côté, la limitation du délai d'action ne répondait alors pas directement à 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 réhabilitatoire, pouvant jouer contre le crédit qu'il convient de leur accorder¹¹⁹. On voulait aussi, et en lien avec cette exigence première,

¹¹³ *Ibid.*, p. 62.

¹¹⁴ *Ibid.*, p. 146.

¹¹⁵ *Ibid.*, p. 148. Sur cette action, plus largement, voy. pp. 129 et s. ainsi que p. 171, où l'auteur fixe l'origine de l'action à l'époque byzantine. Il ajoute, ensuite, en p. 188, que la dénomination exacte de cette action est l'action *empti*, qui est accordée « au » *quanti minoris* – ou « ex empto quanti minoris » ou « empti quanti minoris » –, ces derniers termes soulignant la sanction, spécifique, qui est demandée, et non l'action elle-même.

¹¹⁶ *Ibid.*, p. 181.

¹¹⁷ Ce qu'à l'époque romaine, permettait l'action *ex stipulatio*, en cas de fausse déclaration au moment de la vente, et qui était perpétuelle.

¹¹⁸ R. MONIER, *op. cit.*, 1930, pp. 184 et 185.

¹¹⁹ Dans ce sens également, J.M. BOILEUX et M. F. F. PONCELET, *Commentaire sur le Code civil contenant l'explication de chaque article séparément*, t. 2, Bruxelles, Société belge de librairie, 1838, p. 343.

que le vendeur ne reste pas « trop longtemps dans l'expectative » : « si l'acheteur [avait] des raisons d'être mécontent de la chose ; il convenait [...] de cantonner dans un court laps de temps suivant la vente les réclamations potentielles »¹²⁰.

§ 3. Le domaine d'application du bref délai

22. Un domaine cantonné à la seule garantie des vices cachés mise en œuvre dans le cadre d'une vente. Insérée dans le régime « général » de la vente, la condition procédurale de mise en œuvre de la garantie ne joue qu'en présence d'une telle qualification : elle n'est ainsi pas, en tant que telle, d'application aux autres contrats apparentés, comme spécialement les contrats de louage de chose et d'ouvrage¹²¹⁻¹²².

L'exigence ne s'impose, par ailleurs, à l'acheteur qu'en ce qui concerne la mise en œuvre de la garantie des vices cachés au sens des articles 1641 à 1649 du Code civil, non à la nullité pour erreur sur la substance¹²³ et aux sanctions frappant l'existence d'un défaut de conformité¹²⁴, ces deux actions étant soumises au seul délai de prescription de dix ans (art. 1304 et 2262*bis* C. civ.).

Dans ce cadre, et malgré le libellé *a priori* plus restrictif de la loi, on admet que la condition concerne, par contre, tant l'action rédhibitoire que l'action estimatoire¹²⁵ ainsi que la demande d'allocation de dommages et intérêts¹²⁶. Elle joue également s'agissant de l'action récursoire que dirigerait ensuite le vendeur, assigné en garantie, contre son propre vendeur¹²⁷.

¹²⁰ Dans ce sens, J. HUET, G. DECOCQ, C. GRIMALDI et H. LÉCUYER, *Les principaux contrats spéciaux*, op. cit., 2012, p. 295, n° 11347.

¹²¹ Sur l'inapplication au contrat d'entreprise, voy. Cass., 15 septembre 1994, *Pas.*, 1994, pp. 730 à 732, n°382, *J.T.*, 1995, p. 68 ; *J.L.M.B.*, 1995, p. 1068 et obs. de B. LOUVEAUX et R. de BRIEY. Voy. aussi M. HOUBBEN, « L'exigence d'action "à bref délai" en matière de garantie des vices cachés : comparaison entre vente, bail et entreprise », *R.G.D.C.*, 2011, p. 284, n° 7.

¹²² Certains auteurs se sont d'ailleurs interrogés sur le caractère discriminatoire, au regard des articles 10 et 11 de la Constitution, d'un tel traitement différencié : voy. S. STIJNS et B. TILLEMANS, op. cit., *T.P.R.*, 2008, p. 1559, n° 169. *Contra* : Comm. Mons, 28 novembre 2000, *R.D.C.*, 2002, p. 142 (absence de discrimination), cité par M. HOUBBEN, op. cit., *R.G.D.C.*, 2011, p. 284, n° 7.

¹²³ Voy., à ce propos, *supra*, n° 4 et s.

¹²⁴ Le principe de la non-application du bref délai a ici été posé par Cass., 21 septembre 1978, *Pas.*, 1979, pp. 107 et 108 (« le bref délai prévu par l'article 1648 du Code civil [...] est étrang[er] à la sanction de [l']obligation de délivrance »).

¹²⁵ J. LIMPENS, *La vente en droit belge*, op. cit., 1960, p. 175, n° 403 ; M. EKELMANS, op. cit., 1999, p. 227, n° 1 et p. 235, n° 12 ; E. DE BAERE et S. VERECKEN, op. cit., *R.G.D.C.*, 2011, p. 35, n° 5 ; A. STEVENS, « De omstandigheden bij de beoordeling van de korte termijn overeenkomstig artikel 1648 BW », note sous Anvers, 18 décembre 2008, *Limb. rechtsl.*, 2009, liv. 3, p. 177.

¹²⁶ B. TILLEMANS, op. cit., *Bijzondere overeenkomsten*, 2012, p. 380, n° 465 ; S. STIJNS et B. TILLEMANS, op. cit., *T.P.R.*, 2008, p. 1557, n° 168.

¹²⁷ Cass., 29 janvier 2004, *Pas.*, 2004, pp. 186 à 188, n° 52 ; *R.D.C.*, 2004, pp. 536 et s. (l'article 1648 est « également applicable à l'action du vendeur contre celui qui lui a vendu la chose »). Voy. aussi *Pand.*, *Encyclopédie de législation, de doctrine et la jurisprudence*, t. 47, Bruxelles, Larcier, 1894, col. 591, n° 638 ; J. LIMPENS, *La vente en droit belge*, op. cit., 1960, p. 175, n° 403 ; FR. LAURENT, op. cit., n° 303. Voy. par ailleurs, *infra*, n° 40.

Cette obligation de particulière diligence ne trouve, enfin, et en tout état de cause, à s'appliquer que si ni la loi¹²⁸ ni la convention¹²⁹ n'en écartent expressément et certainement l'application.

23. Une exclusion : les garanties de fait spéciales. Selon une doctrine majoritaire¹³⁰, probablement inspirée par la jurisprudence française¹³¹, l'exigence du bref délai est exclue lorsque le vendeur a conventionnellement accordé à l'acheteur une garantie de fait spéciale, c'est-à-dire lorsqu'il a spécifiquement garanti l'inexistence d'un (ou plusieurs) vice(s) déterminé(s), qu'il(s) soi(en)t apparent(s) ou caché(s)¹³².

Selon J. Ghestin¹³³, l'exclusion de l'exigence du bref délai se justifie ici par la considération que « la garantie conventionnelle [...] institue un régime entièrement conventionnel de détermination, de constatation et de sanction des engagements spécifiques assumés par le vendeur et déterminants pour l'acquéreur. Ce régime doit s'appliquer sous la seule réserve de ne pas se heurter à des règles d'ordre public. Les obligations particulières que le vendeur a assumées en vertu de stipulations du contrat échappent au régime légal de la garantie des vices cachés, spécialement en ce qui concerne le délai dans lequel doit être exercée l'action de l'acquéreur ».

J. Limpens a critiqué cette tendance doctrinale¹³⁴, à tout le moins lorsqu'elle est formulée de façon absolue, inconditionnelle. Selon l'auteur, « la justification qui est donnée de cette solution n'est pas convaincante. Le fait que les parties ont envisagé spécialement un vice déterminé laisse en effet intacte la question de savoir, le jour où le vice se manifeste, si la chose en était déjà atteinte au moment de la vente. À défaut d'autre précision, rien ne permet de présumer

¹²⁸ Voy. spéc. l'arrêté royal du 24 décembre 1987 relatif aux vices rédhibitoires dans les ventes ou échanges d'animaux pris sur la base de la loi du 25 août 1885 relative à la garantie des vices rédhibitoires dans la vente d'animaux (lesquels prévoient un délai « de déchéance », dérogoire à l'article 1648 C. civ.). Voy., par ailleurs, le régime institué par les articles 18 à 20 de la loi du 25 octobre 1919 sur la mise en gage du fonds de commerce, l'escompte et le gage de la facture, ainsi que l'agrégation et l'expertise des fournitures faites directement à la consommation, *M.B.*, 21 novembre 1919.

¹²⁹ Voy. également, *infra*, n° 24.

¹³⁰ J. VAN RYN et J. HEENEN, *Principes de droit commercial*, *op. cit.*, 1981, p. 548, n° 699; H. DE PAGE, *op. cit.*, t. 4, 1997, 4^e éd. par A. Meinertzhagen-Limpens, p. 292, n° 207 D; PH. VAN DE WIELE, *La vente d'immeubles*, *op. cit.*, 2001, p. 97; V. PIRSON, « Les sanctions de la garantie des vices cachés en matière de vente », *R.G.D.C.*, 2001/7, p. 423, n° 10; C. ALTER et R. THÜNGEN, *op. cit.*, in X., *Manuel de la vente*, 2010, p. 226, n° 454; M. HOUBBEN, *op. cit.*, *R.G.D.C.*, 2011, p. 285, n° 9; E. DE BAERE et S. VERECKEN, *op. cit.*, *R.G.D.C.*, 2011, p. 37, n° 1. Voy. aussi, en jurisprudence, Anvers, 15 avril 1987, *R.W.*, 1988-1989, 1061, avec une note de D. DELI.

¹³¹ Il semble que cette interprétation prend appui sur un arrêt de la chambre des requêtes de la Cour de cassation française du 20 juin 1932, *D.H.*, 1932, p. 460, qui n'est pourtant pas cité par tous les auteurs abordant cette question.

¹³² Encore conviendra-t-il, bien entendu, d'apprécier le champ de la garantie spéciale et celui qui en est le débiteur : voy. spéc. Bruxelles, 6 février 1967, *J.C.B.*, 1969, I, pp. 296 à 303.

¹³³ J. GHESTIN, *op. cit.*, in *Mélanges offerts à Marcel Fontaine*, 2003, p. 171, n° 12.

¹³⁴ J. LIMPENS, *La vente en droit belge*, *op. cit.*, 1960, pp. 178 et 179, n° 417.

que le vendeur ait entendu renoncer sur ce point au bénéfice de l'article 1648 du Code civil ».

§ 4. Une exigence supplétive

24. Le principe et ses principales conséquences. L'article 1648 du Code civil n'est ni impératif ni d'ordre public¹³⁵.

Plusieurs conséquences s'en induisent.

Premièrement, les parties sont autorisées à conventionnellement fixer le délai endéans lequel l'action en garantie des vices cachés doit être introduite. De telles clauses sont par principe valides, sous réserve des limites que porte le droit commun en matière de clauses dérogatoires.

En second lieu, le juge ne peut soulever d'office le moyen tiré de la tardiveté de l'action en garantie¹³⁶. De son côté, le vendeur peut valablement renoncer à invoquer le non-respect du bref délai¹³⁷, à la condition, toutefois, qu'une telle renonciation soit certaine et univoque¹³⁸.

Si le vendeur peut faire état du non-respect du délai d'intentement de l'action en degré d'appel, cette exception ne peut, par contre, être opposée pour la première fois devant la Cour de cassation¹³⁹.

¹³⁵ Dans ce sens, voy. spéc. J. VAN RYN et J. HEENEN, *Principes de droit commercial, op. cit.*, 1981, p. 547, n° 699, citant Cass. fr., 13 mai 1898, S., 1899, I, 502; S. STIJNS et B. TILLEMANN, *op. cit.*, T.P.R., 2008, p. 1565, n° 177; J. DEWEZ, *op. cit.*, in *Chronique de jurisprudence en matière de contrats spéciaux*, 2011, vol. 129, p. 76, n° 106; E. DE BAERE et S. VEREECKEN, *op. cit.*, R.G.D.C., 2011, p. 37, n° 10; B. TILLEMANN, *op. cit.*, 2012, p. 382, n° 468. Pour une confirmation en jurisprudence, voy. aussi Anvers, 18 décembre 2008, *Limb. rechtsl.*, 2009, pp. 173 et s.

¹³⁶ A. CHRISTIAENS, *op. cit.*, 2000, p. 2; J. VAN RYN et J. HEENEN, *Principes de droit commercial, op. cit.*, p. 699. Voy. aussi spéc., pour une confirmation du principe, Cass. fr. civ., 26 octobre 1983, n° 249, p. 223, ainsi que ce qui sera dit, *infra*, n° 34.

¹³⁷ Cass., 10 février 2005, *Pas.*, 2005, I, p. 345 (qui ne concerne, toutefois, pas l'art. 1648 C. civ.).

¹³⁸ Celle-ci ne se présume, en effet, pas.

¹³⁹ Cass., 14 janvier 1841, *Pas.*, 1841, pp. 135 à 141. Voy. aussi A. CHRISTIAENS, *op. cit.*, 2000, p. 2, citant Cass., 17 décembre 1982, *Arr. Cass.*, 1982-1983, 522.

25. L'aménagement conventionnel du bref délai¹⁴⁰. La clause déterminant le délai d'action pourrait¹⁴¹, dans certaines circonstances, être porteuse d'une limitation – voire d'une exclusion – de la garantie. On songe spécialement à la clause, souvent citée par les auteurs¹⁴², qui impose le respect d'un délai tellement court qu'il était, dès la conclusion du contrat, illusoire que l'acheteur puisse effectivement mettre en œuvre ladite garantie.

Rappelons, à cet égard, que tant le droit spécial de la vente (art. 1643 C. civ.) que le droit commun des obligations contractuelles¹⁴³ dictent que la clause de non-garantie doit être invalidée lorsque le vendeur connaît le vice qui entache la chose qu'il vend¹⁴⁴.

¹⁴⁰ Voy. spéc., sur cette question, I. SAMOY, *op. cit.*, R.D.C., 2003, pp. 250 à 256, qui analyse plus particulièrement la portée différente que peuvent revêtir de telles clauses fixant les délais relatifs à la garantie des vices cachés. Sur ces clauses, leur validité de principe et les limites, voy. aussi J. LIMPENS, *La vente en droit belge*, *op. cit.*, 1960, pp. 177 et 178, nos 413 à 145; R. KRUIHOF, « Contractuele aansprakelijkheidsregelingen », *T.P.R.*, 1984, p. 239, n° 5; D. DELI, *op. cit.*, R.W., 1988-1989, n° 31, p. 1062; L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.A. FORIERS, « Examen de jurisprudence (1981-1991), Les contrats spéciaux », R.C.J.B., 1995, notamment pp. 204 à 206, n° 56; H. DE PAGE, *op. cit.*, t. 4, vol. 1, 1997, 4^e éd. par A. Meinertzhagen-Limpens, pp. 293 et s.; P.A. FORIERS, « La garantie des vices cachés du vendeur professionnel », in P.A. FORIERS (coord.), *Vente et cession de créance*, Coll. CUP, Liège, Édition Formation permanente CUP, vol. 15, 1997, spéc. pp. 51 et s.; Y. MERCHERS, *op. cit.*, 2002, p. 38, n° 63; E. MONTERO et V. PIRSON, « La vente », in *Guide juridique de l'entreprise*, 2^e éd., 13 septembre 2005, Liv. 32.1, p. 37, n° 570; S. STIJNS et B. TILLEMAN, *op. cit.*, T.P.R., 2008, p. 1573, n° 187; J. DEWEZ, *op. cit.*, J.T., 2011, p. 766, n° 6; E. DE BAERE et S. VERECKEN, *op. cit.*, R.G.D.C., 2011, p. 37, n° 10.

¹⁴¹ Encore conviendra-t-il, en effet, d'apprécier la portée que les parties ont entendu donner aux précisions conventionnelles auxquelles elles prétendent se soumettre : en particulier, s'agit-il de préciser le délai ou de toucher à l'étendue des obligations ou de la responsabilité du vendeur ? Nous viserons ici spécialement la première situation.

¹⁴² Voy. notamment J. VAN RYN et HEENEN, *op. cit.*, t. III, 2^e éd., n° 700, L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.A. FORIERS, *op. cit.*, R.C.J.B., 1985, n° 45, pp. 162 et 163; P.A. FORIERS, « La garantie des vices cachés du vendeur professionnel », in P.A. FORIERS (coord.), *Vente et cession de créance*, Coll. CUP, Liège, Édition Formation permanente CUP, vol. 15, 1997, p. 54; E. MONTERO et V. PIRSON, « La vente », in *Guide juridique de l'entreprise*, 2^e éd., 13 septembre 2005, Liv. 32.1, p. 37, n° 570.

¹⁴³ Cass., 3 avril 1959, *Pas.*, 1959, I, p. 773; Cass., 4 mai 1939, *Pas.*, 1939, I, p. 223.

Une autre limite de droit commun est, bien entendu, qu'une telle clause ne peut priver le contrat de sa substance.

¹⁴⁴ Certains auteurs voient dans la stipulation de telles clauses une atteinte à l'ordre public et aux bonnes mœurs. C'est le cas de FR. LAURENT, *Principes de droit civil*, t. 24, *op. cit.*, 1877, p. 299, n° 305 (« Il résulte de l'article 1643 que la stipulation de non-garantie serait nulle comme contraire aux bonnes mœurs si le vendeur la faisait alors qu'il connaît les vices [...] Si le vendeur qui connaît le vice veut s'affranchir de la garantie, il n'a qu'un moyen honnête de le faire, c'est déclarer le vice; dans ce cas, l'acheteur contractera en connaissance de cause et le prix sera convenu à raison de la chance de perte; ce sera, en réalité, une vente aléatoire ») et V. THIRY, *Cours de droit civil*, t. III, Paris-Liège, Larose & Forcel-H. Vaillant-Carmanne, 1893, p. 594, n° 585.

Qu'en est-il de la situation des vendeurs professionnels, ou « marchands de choses pareilles », en considération de la jurisprudence¹⁴⁵ qui tend à présumer leur connaissance du défaut et, dès lors, à les assimiler aux vendeurs de mauvaise foi visés par l'article 1645 du Code civil ?

La doctrine est divisée¹⁴⁶. Selon une première position, défendue notamment par H. De Page¹⁴⁷, J. Van Ryn et J. Heenen¹⁴⁸, les clauses limitatives et exonératoires doivent par principe être tenues en échec « lorsque le vendeur est un fabricant ou un vendeur de choses de même nature car il est censé connaître le vice caché, sauf s'il prouve que celui-ci était indécélable »¹⁴⁹. Ainsi, dès lors que le vendeur professionnel est présumé connaître le vice, il est privé du droit d'invoquer une clause limitative de garantie, l'article 1643 subordonnant sa validité à l'ignorance du défaut¹⁵⁰.

P.A. Foriers¹⁵¹ estime, au contraire, que l'appréciation doit être plus nuancée : l'invalidation de telles clauses imposerait d'établir *in concreto* que le professionnel avait connaissance du défaut et a, dès lors, eu conscience d'écarter une responsabilité qu'il savait devoir supporter¹⁵².

Rappelons, enfin, et en tout état de cause, que, s'agissant des relations entre une entreprise et un consommateur, l'article 74, 15^o, de la loi du 6 avril 2010 relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur¹⁵³ (L.P.M.C.)

¹⁴⁵ Rappelons, brièvement ici, qu'afin d'alléger la charge de la preuve qui pèse sur l'acheteur – spécialement le profane – qui souhaite obtenir des dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1645 du Code civil, la jurisprudence a dégagé ce que la doctrine a souvent nommé, improprement, une « présomption de connaissance du vice » dans le chef du vendeur professionnel. Il s'agit, toutefois, ici moins de présumer la connaissance du vice que d'imposer aux professionnels une obligation de résultat de fournir une chose dépourvue de vice caché et, à cette fin, de mettre en œuvre tous les moyens dont ils disposent pour s'assurer de son absence. Voy. spéc., à propos de cette jurisprudence, P.-A. FORIERS, « La garantie du vendeur professionnel et la Cour de cassation de Belgique. Observations et réflexions », in *Le droit des obligations*, Bruxelles, Bruylant, 2000, p. 376 ; P.-A. FORIERS, « Conformité et garantie dans la vente », in B. TILLEMANS et P.-A. FORIERS (dir.), *De Koop – La vente*, Bruges, de Keure/La Chartre, 2002, n° 52 ; J. DEWEZ, *op. cit.*, J.T., 2011, p. 766, n° 6 ; CHR. JASSOGNE, « La mauvaise foi du professionnel », *R.G.D.C.*, 2011, p. 108 ; A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT et P. WÉRY, *Droit des contrats spéciaux*, Ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit, Kluwer, 2012, pp. 146 à 148, n° 243, et pp. 149 et 150, n° 247, et, en jurisprudence, spéc. Cass., 4 mai 1939, *Pas.*, 1939, I, 223 ; Cass., 7 décembre 1990, *Pas.*, 1991, P, 346 ; Cass., 18 octobre 2001, *R.W.*, 2003-2004, col. 97 ; Cass., 19 septembre 1997, *Arr. Cass.*, 1997, 840, n° 362.

¹⁴⁶ Sur les positions en présence, voy. spéc. D. DELI, « Vrijwaring voor verborgen gebreken bij koop-verkoop : conventionele regeling van de korte termijn (art. 1648 B.W.) en de invloed van de herstellingen die de koper laat uitvoeren op zijn recht op vrijwaring », *R.W.*, 1988-1989, n° 31, p. 1062.

¹⁴⁷ H. DE PAGE, *op. cit.*, t. 4, vol. 1, 1997, 4^e éd. par A. Meinertzhagen-Limpens, p. 309, n° 220.

¹⁴⁸ J. VAN RYN et J. HEENEN, *Principes de droit commercial, op. cit.*, t. 3, 2^e éd., n° 703, qui questionnent toutefois l'opportunité de l'application d'un tel principe aux distributeurs non fabricants.

¹⁴⁹ J. VAN RYN et J. HEENEN, *Principes de droit commercial, op. cit.*, t. 3, 2^e éd., n° 703.

¹⁵⁰ Voy. déjà Bruxelles, 25 décembre 1857, *Pas.*, 1859, II, 25.

¹⁵¹ P.-A. FORIERS, « La garantie du vendeur professionnel », *op. cit.*, 1994, pp. 256 et s.

¹⁵² L'auteur vise ici l'établissement de l'élément d'« imputabilité » du dol ou de conscience. Notons qu'il concède, cependant, que, dans les faits, une aptitude technique plus grande permettra de conclure à la présence d'une réticence dolosive et, dès lors, à l'invalidation de telles clauses.

¹⁵³ *M.B.*, 12 avril 2010.

déclare abusive la clause/condition ou la combinaison de clauses/conditions qui a pour objet ou effet de « fixer un délai déraisonnablement court pour signaler à l'entreprise des défauts dans le produit livré ».

§ 5. Le bref délai et l'article 2262bis du Code civil

26. Un délai autonome. Le bref délai doit-il se combiner avec le délai de prescription de droit commun prévu par l'article 2262bis du Code civil ou lui apporte-t-il une dérogation spéciale ?

La lecture d'une doctrine¹⁵⁴ autorisée ayant spécifiquement¹⁵⁵ abordé cette question invite à se joindre à la seconde affirmation¹⁵⁶. L'article 1648 du Code civil constitue la seule limite temporelle qu'édicte le législateur en ce qui concerne la mise en œuvre de la garantie des vices cachés. H. De Page indique ainsi que « [l]a loi a, visiblement, voulu écarter, en matière de garantie des vices, la prescription de droit commun, même celle de dix ans [...] »¹⁵⁷. Il en va de même de P. Harmel, qui affirme que « [l]a disposition de l'article 1648 constitue une dérogation à la prescription de droit commun [...] »¹⁵⁸. La position de C. Alter et M. Thüngen¹⁵⁹ est tout aussi claire : « L'action en garantie des vices cachés n'est [...] pas soumise au délai de prescription général de dix ans prévu par l'article 2262bis du Code civil ».

¹⁵⁴ Voy., dans ce sens également, Bruxelles, 30 juillet 1861, *Pas.*, p. 399, cité in *Pand., op. cit.*, t. 47, 1894, col. 588, n° 627.

¹⁵⁵ La majorité des auteurs présentant le régime de la garantie des vices cachés n'aborde pas spécifiquement cette question, se limitant à rappeler l'exigence contenue dans l'article 1648 du Code civil et à reproduire les enseignements classiques relatifs à sa *ratio legis* et son régime. Les auteurs que nous citons ici sont ainsi les seuls, parmi les sources consultées, à répondre à la question, et tous y répondent dans le même sens d'un écartement du délai de prescription de droit commun (art. 2262bis C. civ.).

¹⁵⁶ On notera utilement que d'autres auteurs l'affirment moins ouvertement, mais à notre sens certainement : voy. notamment G. ERNEUX, *op. cit.*, in *Guide de droit immobilier*, 1998, II.1.4, p. 65 (qui mentionne le seul bref délai au moment de citer les limites temporelles de la garantie des vices cachés) ; M. VANWIJCK-ALEXANDRE et M. GUSTIN, « L'obligation de délivrance conforme et la garantie des vices cachés : le droit commun », in *La nouvelle garantie des biens de consommation et son environnement légal*, Bruxelles, La Chartre, 2005, p. 36, n° 41 (qui présentent le bref délai comme « un délai endéans lequel l'action en garantie doit être introduite par l'acheteur, et non [...] un délai de garantie » et ajoutent que « [l]e régime légal de la garantie des vices cachés ne comprend pas de délai de ce type » ; B. KOHL, *La vente immobilière – Chronique de jurisprudence 1990-2010*, Coll. Les dossiers du Journal des tribunaux, Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 279 et 280 (selon qui « la principale raison pour laquelle les acquéreurs fondent leur action sur la non-conformité dans les cas dans lesquels un défaut caché est présent réside généralement dans l'exigence du bref délai dans lequel l'action en garantie des vices cachés doit être introduite (article 1648 du Code civil), alors que, par comparaison, l'action résultant de la livraison d'une chose non conforme peut, conformément au droit commun, être introduite dans un délai de 10 ans (article 2262bis du Code civil) » ; l'auteur fait toutefois débiter le bref délai au jour de la vente).

¹⁵⁷ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge, op. cit.*, t. 4, vol. 1, 4^e éd., 1997, par A. Meinertzhagen-Limpens, p. 289.

¹⁵⁸ P. HARMEL, « Théorie générale de la vente – Droit commun de la vente », *Rép. not.*, t. VII, liv. I, Bruxelles, Larcier, 1985, p. 269.

¹⁵⁹ C. ALTER et R. THÜNGEN, *op. cit.*, in X., *Manuel de la vente*, 2010, p. 224, n° 450.

Section 2

La nature controversée du bref délai

27. Introduction. L'article 1648 du Code civil est au cœur de controverses doctrinales non aplanies. Les discussions entourent la nature du bref délai, mais touchent aussi, parfois, comme nous le verrons *infra*¹⁶⁰, à la détermination de son point de départ et de sa durée.

§ 1^{er}. La controverse doctrinale

28. Les qualifications. Dans le silence de la loi et sans position claire de notre Cour de cassation, la nature même du bref délai demeure au cœur d'une controverse.

Certains auteurs¹⁶¹ et juges¹⁶² qualifient ce délai de délai préfix, alors que d'autres auteurs¹⁶³ et juges¹⁶⁴ y voient une espèce particulière¹⁶⁵ – souvent qualifiée d'atypique dès lors que ni son point de départ ni sa durée ne sont légalement préci-

¹⁶⁰ Voy., *infra*, n^{os} 36 et s.

¹⁶¹ A. VAN OEVELEN, « Algemeen overzicht van de bevrijdende verjaring en de vervaltermijnen in het Belgisch Privaatrecht », *T.P.R.*, 1987, p. 1829, n^o 68; L. CORNELIS, *Algemene theorie van de verbintenis*, Anvers, Intersentia, 2000, p. 915, n^o 703; I. SAMOY, *op. cit.*, *R.D.C.*, 2003, p. 251; R. DEKKERS et E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, 2^e partie, 3^e éd., Anvers, Intersentia, 2005, p. 531; M. MARCHANDISE, *La prescription libératoire en matière civile*, Coll. Les dossiers du Journal des tribunaux, Bruxelles, Larcier, 2007, p. 36; A. DECROËS, « Les délais préfix (ou de forclusion) », *J.T.*, 2007, pp. 871 et 872; M.-P. NOËL, « Les délais préfix », in P. JOURDAIN et P. WÉRY (dir.), *La prescription extinctive. Études de droit comparé*, Bruxelles-Paris, Bruylant-L.G.D.J., 2010, pp. 132, 146 et pp. 146 et 147; J. DEWEZ, « Les droits de l'acheteur confronté à un défaut de la chose vendue », in P. WÉRY (dir.), *Chronique de jurisprudence en matière de contrats spéciaux*, Limal, Anthemis, Coll. CUP, vol. 129, 2011, p. 74, n^o 105; M. HOUBBEN, *op. cit.*, *R.G.D.C.*, 2011, p. 291; E. DE BAERE et S. VEREECKEN, *op. cit.*, *R.G.D.C.*, 2011, p. 34, n^o 4.

¹⁶² Liège, 27 mars 2007, *J.L.M.B.*, 2007, p. 1360; Mons, 15 juin 2009, *J.T.*, 2010, p. 161, *R.G.D.C.*, 2011, p. 311.

¹⁶³ J.M. BOILEUX, F.F. PONCELET et L. BASTINÉ, *Commentaire sur le Code civil, contenant l'explication de chaque article séparément*, t. 2, Bruxelles, Société belge de librairie, 1838, p. 343; P.A. FORIERS, « Garantie et conformité dans le droit belge de la vente », in *Les ventes internationales de marchandises*, Paris, Economica, 1981, p. 211; M. REGOUT-MASSON, « La prescription », in *Unité et diversité du droit privé*, Bruxelles, Éditions de l'Université de Bruxelles, 1984, p. 412, et « La prescription en droit civil », in E. VIEUJEAN (coord.), *La prescription*, Liège, Coll. CUP, 1998, p. 42; M.E. STORME, « Perspektieven voor de bevrijdende verjaring in het vermogensrecht met ontwerpbepalingen voor een hervorming », *T.P.R.*, 1994, p. 1987; H. DE PAGE, *op. cit.*, t. 4, vol. 1, Bruxelles, Bruylant, 1997, 4^e éd. par A. Meinertzhagen-Limpens, pp. 269 et 289, n^o 207; M. EKELMANS, *op. cit.*, 1999, p. 241, n^o 24; M. VANWIJCK-ALEXANDRE et M. GUSTIN, *op. cit.*, in *La nouvelle garantie légale des biens de consommation et son environnement légal*, 2005, p. 36, n^o 41; I. SAMOY, *op. cit.*, *R.D.C.*, 2003, p. 251, n^o 5; E. MONTERO et V. PIRSON, *op. cit.*, 2005, p. 38, n^o 590; S. STIJNS et B. TILLEMANS, *op. cit.*, *T.P.R.*, 2008, p. 1557, n^o 168; C. ALTER et R. THÜNGEN, *op. cit.*, 2010, p. 227, n^o 455; B. TILLEMANS, *op. cit.*, 2012, p. 381, n^o 466.

¹⁶⁴ 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 avec une note de P. HENRY.

¹⁶⁵ Certains auteurs se sont, en effet, interrogés quant à la pertinence d'opposer délais préfix et délais de prescription et se sont dits favorables à voir les premiers comme une catégorie particulière des seconds, spécialement en raison de l'absence d'intérêt pratique (de principe) à distinguer. Les déchéances seraient donc des « prescriptions spéciales ». Voy. les références classiques citées par M.-P. NOËL, *op. cit.*, 2010, p. 171, n^o 39, qui ne partage, toutefois, pas cette thèse et préconise d'y voir une catégorie distincte qu'il revient au législateur de clarifier, tant dans sa nature que dans le régime qui lui est applicable. Comp. avec A. DECROËS, *op. cit.*, *J.T.*, 2007, p. 874, qui s'interroge, quant à elle, sur le caractère erroné d'une telle distinction et invite, en tout cas, à revoir la cohérence de la théorie des délais.

sés – de délai de prescription. Cette seconde thèse, soutenue par de nombreux auteurs français¹⁶⁶, semble¹⁶⁷ avoir aussi été celle de Domat¹⁶⁸ et Pothier¹⁶⁹.

Plus isolée est la position de J. Van Ryn et J. Heenen¹⁷⁰, qui estiment qu'« [i]l ne s'agit évidemment pas d'un délai de prescription ou de déchéance, qui implique la fixation d'un terme précis ».

29. Quelques précisions en ce qui concerne le délai préfix¹⁷¹. Comme précisé *supra*, le délai préfix, que l'on nomme parfois aussi « délai prescrit à peine de déchéance » ou « délai de forclusion »¹⁷², n'est pas réglementé par le législateur, qui ne traite que des délais de prescription (art. 2219 et s. C. civ.). Il en résulte une hésitation certaine, en doctrine et en jurisprudence, à les définir – et, dès lors aussi, à les identifier – et à fixer le régime juridique qui devrait leur être spécialement dédié. H. De Page considérait d'ailleurs que la distinction entre ces deux types de délais est « l'une des matières les plus incertaines du droit civil »¹⁷³...

De façon générale, et unanimement reçue, on peut considérer que les délais préfix sont des délais, souvent courts¹⁷⁴, que la loi, le juge (sur habilitation légale¹⁷⁵) ou les parties¹⁷⁶ prescrivent pour l'exercice d'un droit ou d'une faculté ou pour l'accomplissement d'un « acte nécessaire à la sauvegarde d'un droit »¹⁷⁷ (dans le cadre de l'article 1648, une action en justice), et ce, sous peine de disparition

¹⁶⁶ TH. CANFIN, *Conformité et vice caché dans le droit de la vente*, Paris, Éditions Publibook Université, Coll. Droit et sciences politiques, p. 109, n° 200; PH. MALAURIE, L. AYNÈS et P.-Y. GAUTIER, *Les contrats spéciaux*, *op. cit.*, 2011, p. 243, n° 400, ainsi que les références citées.

¹⁶⁷ On ne peut, en effet, affirmer que telle est de façon certaine leur position, les discussions théoriques tendant à distinguer les délais préfix et les délais de prescription (ainsi que les délais de procédure) étant apparues plus tardivement. À l'origine, tous les délais étaient compris comme des délais de prescription : voy. aussi, en ce sens, M. VASSEUR, « Délais préfix, délais de prescription, délais de procédure », *Rev. trim. dr. civ.*, 1950, pp. 440 et 441; A. DECROËS, « Les délais préfix (ou de forclusion) », *J.T.*, 2007, p. 871, n° 1.

¹⁶⁸ J. DOMAT, *Œuvres complètes, Les lois civiles*, Liv. I, par J. Remy, Paris, Alex Gobelet Libraire, 1835, p. 190.

¹⁶⁹ *Œuvres de Pothier contenant les traités du droit français*, de M. Dupin, t. 2, Paris, Pichon-Béchet, 1827, partie II, chap. I, p. 104, n° 232.

¹⁷⁰ J. VAN RYN et J. HEENEN, *Principes de droit commercial*, *op. cit.*, 1981, p. 547, n° 699.

¹⁷¹ Pour un exposé complet de la nature et du régime de tels délais, en comparaison avec les délais de prescription, voy. A. DECROËS, *op. cit.*, *J.T.*, 2007, pp. 871 et s.; M.-P. NOËL, *op. cit.*, 2010, pp. 130 à 173.

¹⁷² Sur cette terminologie, voy. M.-P. NOËL, *op. cit.*, 2010, pp. 131 et 132, n° 2.

¹⁷³ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. VII, Bruxelles, Bruylant, 1957, p. 1031, cité par M.-P. NOËL, *op. cit.*, 2010, p. 130. Dans le même sens, voy. A. DECROËS, *op. cit.*, *J.T.*, 2007, p. 871.

¹⁷⁴ Voy. M. VASSEUR, « Délais préfix, délais de prescription, délais de procédure », *Rev. trim. dr. civ.*, 1950, p. 440; A. DECROËS, *op. cit.*, *J.T.*, 2007, p. 871.

¹⁷⁵ Comme c'est le cas aux articles 1184, alinéa 3, 1244 et 1655 du Code civil.

¹⁷⁶ Ce serait le cas lorsque les parties fixent un délai en conformité avec l'article 1649*quater*, § 2, ou l'article 1660 du Code civil.

¹⁷⁷ J. DERRUPPÉ, « Prescription civile », *Rép. not. Dalloz*, t. II, Paris, Jurisprudence générale, Dalloz, 1961, p. 471, cité par M.-P. NOËL, *op. cit.*, 2010, pp. 134 et 135, n° 5.

de ce droit ou de cette faculté¹⁷⁸. Cette sanction particulière met en exergue un élément important, qui, selon les partisans de la distinction, opère sa différenciation du délai de prescription : le délai préfix n'atteint pas (uniquement) l'exigibilité du droit, mais bien le droit lui-même : son échéance « ne laisse [...] rien subsister, pas même une obligation naturelle »¹⁷⁹. Les buts des délais divergeraient également : là où la prescription est une institution de « paix sociale », destinée à sauvegarder l'intérêt général, le délai préfix serait davantage posé en considération des intérêts particuliers et la sanction de forclusion œuvrerait « 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 »¹⁸⁰.

Dès que l'on quitte le terrain de ces considérations théoriques, la distinction entre les deux types de délai est des plus incertaines. La doctrine¹⁸¹ affirme généralement que la spécificité du délai préfix réside dans son caractère naturellement réfractaire aux causes d'interruption et de suspension que connaît, par contre, et en vertu de la loi, l'institution de la prescription. Le délai préfix est, en d'autres termes, un délai « de rigueur », un délai nécessairement « fixe ». Dans une récente étude consacrée à la nature et au régime des délais préfix, M.-P. Noël¹⁸² affirme, cependant, qu'un tel critère n'est pas déterminant de la qualification, spécialement en ce qui concerne l'article 1648 du Code civil. Premièrement, en la matière, la formalité prescrite par la loi est précisément l'introduction d'une action au fond : un tel intentement ne saurait, dès lors, être lu comme une cause d'interruption au sens de l'article 2244 du Code civil, mais doit plus correctement s'entendre comme étant le moyen légalement imposé afin d'échapper à la déchéance et, dès lors, de valablement exercer le droit¹⁸³. En second lieu, certains auteurs, bien que retenant la qualification de délai préfix, n'excluent pas que le délai que prescrit l'article 1648 du Code civil puisse être suspendu¹⁸⁴...

¹⁷⁸ FR. LAURENT, *Principes de droit civil*, op. cit., 1878, p. 19, n° 10; A. VAN OEVELEN, op. cit., *T.P.R.*, 1987, p. 1826; L. CORNELIS, *Algemene theorie van de verbintenissen*, Anvers, Intersentia, 2000, p. 914, n° 703; A. DECROËS, op. cit., *J.T.*, 2007, p. 871; M.-P. NOËL, op. cit., 2010, p. 134; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. VII, Bruxelles, Bruylant, 1957, p. 1032.

On notera utilement que certains auteurs y voient plus spécifiquement une « incombance » : voy. M. FONTAINE, « *Obliegenheit, incombance?* », in *Liber amicorum H. Claassens*, Louvain-la-Neuve/Anvers, Bruylant/Maklu, 1998, pp. 152 et s.; M. HOUUBEN, op. cit., 2011, pp. 283 à 294.

¹⁷⁹ M.-P. NOËL, op. cit., 2010, p. 153, n° 21. Voy. aussi A. DECROËS, op. cit., *J.T.*, 2007, p. 871, n° 2.

¹⁸⁰ A. DECROËS, op. cit., *J.T.*, 2007, p. 873, n° 9.

¹⁸¹ Voy. spéc. M. EKELMANS, op. cit., 1999, p. 240, n° 22; A. DECROËS, op. cit., *J.T.*, 2007, p. 873, n° 12; C. ALTER et R. THÜNGEN, op. cit., 2010, p. 227, n° 455.

¹⁸² M.-P. NOËL, op. cit., 2010, pp. 152 et s., n°s 21 et s.

¹⁸³ M.-P. NOËL, op. cit., 2010, p. 157, n° 25.

¹⁸⁴ E. DE BAERE et S. VERECKEN, op. cit., *R.G.D.C.*, 2011, p.35, n° 6, ainsi que les références citées par M.-P. NOËL, op. cit., 2010, p. 158, n° 27.

§ 2. L'incidence de la nature du bref délai sur le régime juridique qui lui est applicable

A. Une divergence...

30. Couverture par voie d'exception. Si l'on qualifie le bref délai de délai de prescription, une fois son échéance acquise, l'acheteur garde la possibilité d'opposer au vendeur l'exception de prescription¹⁸⁵ – qui, rappelons-le, est perpétuelle (*Quae temporalia sunt ad agendum, perpetua sunt ad excipiendum*¹⁸⁶). Il en ira différemment si l'on retient la qualification de délai préfix, pareil adage ne s'appliquant alors pas : la déchéance résultant du non-respect du délai ne devrait donc pas pouvoir être couverte par voie d'exception¹⁸⁷.

B. ... mais de nombreuses convergences

31. Introduction. Au-delà de cette différence, certes non négligeable, les régimes applicables sont similaires, quelle que soit la qualification retenue.

32. Le point de départ du délai. Comme nous le verrons¹⁸⁸, quelle que soit la thèse suivie, la doctrine et la jurisprudence majoritaires affirment que le bref délai prend par principe cours au moment de la découverte du vice. En matière de prescription, une telle solution trouve un appui théorique supplémentaire dans l'adage *Contra non valentem agere non currit praescriptio*¹⁸⁹.

33. La charge de la preuve. Le régime légal de la charge de la preuve du non-respect du bref délai demeure intact indépendamment de la qualification retenue : c'est toujours à celui qui se prévaut du non-respect d'un tel délai (le vendeur) qu'il revient d'établir qu'il a pris cours et est échu¹⁹⁰.

34. Les pouvoirs du juge. Du point de vue procédural, quelle que soit, encore, la qualification privilégiée, le juge ne peut soulever d'office le motif tiré du non-respect du bref délai¹⁹¹. La fin de non-recevoir tirée de la **prescription extinctive** est par nature d'intérêt privé (art. 2223 C. civ.). De son côté, si la forclusion résultant de l'expiration d'un délai préfix peut, par principe, être ou non relevée d'office selon que le délai qu'elle sanctionne est ou n'est pas d'ordre

¹⁸⁵ M. EKELMANS, *op. cit.*, in *De l'importance de la définition en droit*, 1999, p. 242, n° 24, qui souligne toutefois que la jurisprudence ne va pas toujours en ce sens.

¹⁸⁶ L'action est temporaire, l'exception est perpétuelle.

¹⁸⁷ A. DECROËS, *op. cit.*, *J.T.*, 2007, p. 874, n° 16; M.-P. NOËL, *op. cit.*, in *La prescription extinctive*, 2010, p. 155, n° 23.

¹⁸⁸ Voy., *infra*, n° 38.

¹⁸⁹ Voy. aussi l'article 2257 du Code civil.

¹⁹⁰ M.-P. NOËL, *op. cit.*, in *La prescription extinctive*, 2010, p. 153, n° 21.

¹⁹¹ Voy., *supra*, n° 24.

public, il est communément admis¹⁹² que le bref délai ne revêt pas cette dernière nature.

35. La situation du vendeur. Si le vendeur peut faire état de la tardiveté de l'action même en degré d'appel, une telle exception ne peut être opposée pour la première fois devant la Cour de cassation¹⁹³.

Section 3

Le point de départ et la durée du bref délai

36. Introduction. Les questions relatives à la fixation du point de départ et de la durée du bref délai ont également fait couler beaucoup d'encre. Certains auteurs, comme G. Baudry-Lacantinerie et L. Saignat¹⁹⁴, estiment toutefois qu'elles ne revêtent guère d'importance en pratique dès lors que, « dans le cas où aucun délai n'est fixé ni par la loi ni par l'usage, on n'a pas à s'enquérir du point de départ puisque [...] les tribunaux apprécient souverainement, en tenant compte des circonstances, si l'acheteur a agi avec une rapidité suffisante ». Certes. Mais quels guides peut-on, ou doit-on, suivre en la matière ?

§ 1^{er}. L'enseignement de la Cour de cassation

37. Une question de fait abandonnée « aux lumières et à la conscience du juge du fond ». Selon une jurisprudence constante de la Cour de cassation¹⁹⁵, à défaut de précision légale ou conventionnelle, le point de départ et la durée du bref délai sont des questions *de fait* abandonnées à l'appréciation souveraine des juridictions de fond¹⁹⁶. L'appréciation doit ainsi nécessairement avoir lieu *in concreto*¹⁹⁷.

Le principe a été posé pour la première fois dans un arrêt du 14 janvier 1841¹⁹⁸ : « [...] [l'article 1648 du Code civil], en ne fixant pas le délai dans lequel l'action qu'il autorise doit être intentée, a voulu abandonner aux lumières et à la

¹⁹² Voy., *supra*, n° 24.

¹⁹³ Cass., 14 janvier 1841, *Pas.*, 1841, pp. 135 à 141, précité.

¹⁹⁴ G. BAUDRY-LACANTINERIE et L. SAIGNAT, *Traité théorique et pratique de droit civil, De la vente et de l'échange*, Librairie du Recueil J.-B. Sirey et du Journal du Palais, 1908, 3^e éd., t. XIX, p. 463, n° 441.

¹⁹⁵ Le principe a aussi été reçu par un ancien arrêt de la Cour de cassation de France : Cass. fr. civ., 12 novembre 1884, *D.*, 1885, 1, 357, qui décide qu'en l'absence de précision légale ou conventionnelle, « il appartient aux tribunaux d'apprécier, selon la nature des vices et les circonstances de l'espèce, la durée de ce bref délai » et que « le pouvoir souverain des juges du fond à cet égard s'étend à la fixation du point de départ soit du jour de la vente ou du moins celui de la tradition, soit même celui de la découverte du vice ».

¹⁹⁶ Spéc. Cass., 20 février 1976, *Pas.*, 1976, p. 695. Voy. aussi, sur le principe, spéc. D. DEVOS, « Les contrats – Chronique de jurisprudence », *J.T.*, 1991, p. 171, n° 30, ainsi que les références citées; M. VANWIJK-ALEXANDRE et M. GUSTIN, *op. cit.*, n° 44; E. DE BAERE et S. VEREECKEN *op. cit.*, *R.G.D.C.*, 2011, p. 35, n° 5.

¹⁹⁷ W. GONTHIER, « "Verborgen gebreken" en "korte termijnen" », *Vastgoed info*, n° 8, Kluwer, 21 avril-4 mai 2003, p. 4.

¹⁹⁸ Cass., 14 janvier 1841, *Pas.*, 1841, 135-141.

conscience du juge du fond le droit de déterminer ce délai en prenant égard à la nature des vices reprochés à la chose vendue ». La Haute juridiction ajoutait alors aussi que cette appréciation est, dès lors, une « appréciation de faits » échappant à sa censure. La même formulation sera reprise ensuite¹⁹⁹, notamment dans un arrêt du 4 mai 1939²⁰⁰, qui confirme le « pouvoir » des juridictions de fond à apprécier souverainement tant le point de départ que la durée du bref délai.

Les critères que la Cour préconise de prendre en considération ont, quant à eux, été plus spécifiquement cités, et étendus, dans un arrêt du 23 mars 1984²⁰¹ : les juridictions de fond étaient alors invitées à avoir égard à « 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 et extrajudiciaires accomplis ».

Ceci étant, si l'appréciation de ces éléments gît en fait, encore le juge est-il tenu de motiver sa décision sous peine d'être censuré par la Haute juridiction civile (art. 149 de la Constitution)²⁰².

§ 2. État de la doctrine et de la jurisprudence de fond en ce qui concerne le point de départ du bref délai

A. Le principe

38. Positions doctrinales et jurisprudentielles. Si, à l'origine, et sous les réserves que nous avons mentionnées²⁰³, le bref délai a pu être compris comme prenant cours au moment de la vente, voire au moment de la tradition lorsque la remise de la chose était différée, l'évolution prétorienne qu'a connue, depuis, le prescrit de l'article 1648 invite à ne pas y voir une règle de principe qui serait applicable indistinctement à toutes les ventes et à tous les

¹⁹⁹ Voy. aussi Cass., 20 février 1976, *Pas.*, 1976, I, p. 695 ; Cass., 29 janvier 1987, *Pas.*, 1987, I, p. 624 ; Cass., 15 septembre 1994, *J.T.*, 1995, p. 68.

²⁰⁰ Cass., 4 mai 1939, *Pas.*, 1939, I, 223.

²⁰¹ Cass., 23 mars 1984, *Pas.*, 1984, I, 867. Voy. également, *infra*, n^{os} 43 et s.

²⁰² Cass., 18 avril 1968, *Pas.*, 1968, pp. 979 à 981.

²⁰³ Voy., *supra*, n^o 20.

vices. Les auteurs²⁰⁴, qui nous²⁰⁵ semblent majoritaires, convergent davantage pour considérer aujourd'hui qu'à défaut d'une précision légale ou conventionnelle du délai d'intentement de l'action, c'est le moment de la découverte du vice qui doit être préféré²⁰⁶. Les jurisprudences belge²⁰⁷ et française²⁰⁸ suivent largement²⁰⁹ cette position, considérant que le bref délai commence à courir au moment où le vice est découvert ou aurait dû l'être par l'acheteur. La solution rejoint l'enseignement de J. Domat²¹⁰. Elle semble même conforme à ce qui a pu être admis en droit romain²¹¹.

²⁰⁴ FR. LAURENT, *Principes de droit civil*, op. cit., p. 296, n° 302; M. DAMBRE, « Informatieplicht in actiemogelijkheden van partijen bij de aankoop van kunstvoorwerpen », R.G.D.C., 1990, p. 39, n° 3; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. 4, vol. 1, 1997, 4^e éd. par A. Meinertzhagen-Limpens, pp. 289 et s.; H.J.H. HERBOTS, S. STIJNS, E. DE GROOTE, W. LAUWERS et I. SAMOY, op. cit., T.P.R., 2002-1, p. 181; CHR. JASSOGNE et M. VAN WUYSTWINKEL, « La vente », in *Traité pratique de droit commercial*, op. cit., p. 263, n° 345; W. GONTHIER, « "Verborgen gebreken" en "korte termijnen" », *Vastgoed info*, n° 8, Kluwer, 21 avril-4 mai 2003, p. 4; M. VANWIJCK-ALEXANDRE et M. GUSTIN, op. cit., in *La nouvelle garantie des biens de consommation et son environnement légal*, 2005, p. 38 et les références citées; M.-P. NOËL, op. cit., in *La prescription extinctive*, 2010, pp. 146 et 147; M. HOUBBEN, op. cit., R.G.D.C., 2011, p. 286.

Voy. aussi, en France, A. BÉNABENT, *Les contrats spéciaux*, n° 232; J. HUET et cons., *Les principaux contrats spéciaux*, 11350; PH. MALAURIE et L. AYNÈS, *Les contrats spéciaux*, n° 400.

²⁰⁵ Telle est aussi l'intuition de M. EKELMANS, op. cit., in *De l'importance de la définition en droit*, 1999, pp. 233 et 234, n° 10, de S. STIJNS et B. TILLEMANS, op. cit., T.P.R., 2008, p. 1558, n° 168, et d'E. MONTERO et V. PIRSON, « La vente », in *Guide juridique de l'entreprise*, 2^e éd., 13 septembre 2005, Liv. 32.1, p. 57, n° 570, ainsi que les références citées. *Contra*: B. KOHL, op. cit., 2012, p. 291, n° 171, selon qui, « même si la doctrine est divisée, la tendance majoritaire énonce que le point de départ du bref délai sera le moment de la vente (ou de la délivrance) », et G. ERNEUX, op. cit., in *Guide de droit immobilier*, 1998, II.1.4, p. 59, selon qui « [l]a doctrine majoritaire consacre le principe de la date de la livraison (et agrégation) de l'immeuble, le juge du fond conservant toutefois une certaine marge de manœuvre ».

²⁰⁶ Pour un aperçu des différentes thèses, voy. *Pand.*, t. 47, 1894, col. 583 et s., n°s 606 et s. (qui citent également de nombreuses décisions de jurisprudence suivant les différentes thèses exposées); J. LIMPENS, *La vente en droit belge*, op. cit., 1960, pp. 175 et 176, n°s 405 et 406; H. DE PAGE, op. cit., t. 4, vol. 1, 1997, 4^e éd. par A. Meinertzhagen-Limpens, pp. 290 et 291, n° 207 B; A. CHRISTIAENS, op. cit., 2000, p. 3 et les références citées.

²⁰⁷ Anvers, 19 février 1980, *J.C.B.*, 1980, I, pp. 316 à 321; Anvers, 20 janvier 1988, *R.G.D.C.*, 1990, p. 33; Comm. Hasselt, 13 mai 1992, *Entr. et dr.* 1995, pp. 15 et s.; Mons, 28 mars 1994, *J.J.P.*, 1994, p. 193, avec une note de P. SOURIS et T. DE VALENSART SCHOENMAECKERS; Mons, 11 mars 1994, *J.L.M.B.*, 1994, p. 1297; Mons, 3 février 1997, *J.T.*, 1997, p. 566 (vice d'un immeuble dont l'apparition est progressive, à raison du gel et de l'humidité); Mons, 13 octobre 1997, *J.T.*, 1998, p. 183 (emplacement défectueux d'un système d'évacuation empiétant sur un fonds voisins et indécelable avant son endommagement); Liège, 8 mai 2003, *J.T.*, 2003, p. 15 (sommaire); Liège, 30 septembre 2005, *J.T.*, 2005, p. 772 (vice apparu avec le dommage, par l'explosion du contenant de gaz); Bruxelles, 5 octobre 2005, *J.T.*, 2006, p. 414; Civ. Bruxelles, 31 octobre 2007, *J.T.*, 2008, p. 12; Mons, 15 juin 2009, *R.G.D.C.*, 2011, p. 312. Voy. aussi les références citées par J. DEWEZ, op. cit., 2011, p. 74, n° 105, et par J. VANBELLE, « Bewijs van het verborgen gebrek en het begrip korte termijn », note sous Anvers, 7 novembre 1995, *A.J.T.*, 1995-1996, p. 571.

²⁰⁸ La chambre des requêtes de la Cour de cassation a opté pour ce point de départ in Cass. req., 16 novembre 1853, *Journ. Pal.*, 1856, pp. 323 à 328. Voy. également J. HUET, G. DECOCQ, C. GRIMALDI et H. LÉCUYER, *Les principaux contrats spéciaux*, op. cit., 2012, pp. 295 et 296, n° 11347.

²⁰⁹ Telle était déjà la position de J. LIMPENS, *La vente en droit belge*, op. cit., 1960, p. 175, n° 405, ainsi que les références citées.

²¹⁰ J. DOMAT, *Les lois civiles dans leur ordre naturel*, t. I, 2^e éd., Jean-Baptiste Coignard Imprimeur, p. 169, n° XVIII (« Le temps pour être reçu à exercer la réhabilitation ne commence de courir qu'après que l'acheteur a pu reconnaître les défauts de la chose vendue »); J. DOMAT, *Œuvres complètes*, par J. Remy, Paris, Alex Gobelet Libraire, 1835, p. 190.

²¹¹ Voy. *supra*, n° 20.

Le principal argument avancé à l'appui de cette thèse est que le délai ne saurait « courir tant que la personne contre laquelle il est établi n'est pas dans la possibilité d'agir, ce qui est le cas de l'acheteur à qui le vice ne s'est pas révélé »²¹². Il attirerait ainsi au bref délai – même lorsqu'il est qualifié de délai préfix²¹³ – la règle que porte l'article 2257 du Code civil en matière de prescription et selon laquelle *contra non valentem agere non currit praescriptio*. Ceci s'explique dès lors que, selon la jurisprudence²¹⁴ et la doctrine²¹⁵, cette dernière disposition est l'expression d'un principe plus général : sauf dérogation légale, le point de départ du délai de toute action personnelle est le jour où naît l'action et, plus précisément, le jour où l'obligation devient exigible.

Considérant que la preuve de l'antériorité du vice requiert naturellement une relative proximité entre l'intentement de l'action et la conclusion de la vente ou, à tout le moins, la délivrance de la chose, certains auteurs²¹⁶ et juges²¹⁷ préconisent, toutefois, de fixer le point de départ du délai à l'un de ces moments²¹⁸. Selon eux, reporter le point de départ à une époque plus éloignée, et spécialement au moment de la découverte du défaut, serait en contradiction avec la *ratio legis* du texte – *quod non* selon nous.

D'autres auteurs²¹⁹, enfin, posent pour seule règle celle d'une appréciation au cas par cas, affirmant que, selon les circonstances, le délai peut prendre cours au jour de la vente, au jour de la livraison ou au jour de la découverte du vice.

²¹² H. DE PAGE, *op. cit.*, t. 4, vol. 1, 1997, 4^e éd. par A. Meinertzhagen-Limpens, pp. 290 et 291, n° 207 B, au moment d'exposer les thèses en présence, et qui reprend ici une formule très proche de celle retenue par J. LIMPENS, *La vente en droit belge, op. cit.*, 1960, p. 175, n° 405.

²¹³ Voy. les discussions reprises *supra* n°s 28 et s.

²¹⁴ Voy. spéc. Cass., 15 octobre 1975, *Pas.*, 1976, I, p. 201.

²¹⁵ Voy. I. DURANT, « Le point de départ des délais de prescription », in P. JOURDAIN et P. WÉRY, *La prescription extinctive. Études de droit comparé*, Bruxelles-Paris, Bruylant-L.G.D.J., 2010, p. 298; I. CLAEYS, « Opeisbaarheid, kennisname en schadeverwekkend feit als vertrekpunten van de verjaring, in Verjaring in het privaatrecht. Weet de avond wat de morgen brengt ? », Kluwer, 2005, p. 46; M. MARCHANDISE, *La prescription libératoire en matière civile, op. cit.*, 2007, p. 54.

²¹⁶ Voy., à ce propos, P. HARMEL, « Théorie générale de la vente – Droit commun de la vente », *op. cit.*, 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; *Pand., op. cit.*, t. 47, 1894, col. 584, n° 609. Voy. aussi J.M. BOILEUX et M.F.F. PONCELET, *Commentaire sur le Code civil contenant l'explication de chaque article séparément*, t. 2, Bruxelles, Société belge de librairie, 1838, p. 343 (« il court du jour de la vente; faire partir ce délai du jour où le vice a été reconnu, ce serait donner à l'acheteur le moyen de prolonger infiniment la durée de l'action »). Voy. enfin les références citées par J. LIMPENS, *La vente en droit belge, op. cit.*, p. 176, n° 407, qui n'est pas pleinement convaincu par cette thèse, qu'il explique uniquement par la considération qu'elle est la seule qui permette « à la disposition légale d'atteindre son but, à savoir la prohibition des procès concernant des vices dont il n'est plus possible d'établir avec certitude l'existence antérieurement à la vente ».

²¹⁷ Tel semble être le raisonnement suivi par Bruxelles, 6 février 1967, *J.C.B.*, 1969, I, pp. 296 à 303.

²¹⁸ Plus rares sont ceux qui s'en remettent à un autre moment : voy. Mons, 17 septembre 2002, *J.T.*, 2003, p. 68, qui fixe le point de départ du bref délai au jour de la dénonciation des vices par l'acheteur.

²¹⁹ Dans ce sens, V. PIRSON, « Les sanctions de la garantie des vices cachés en matière de vente », *R.G.D.C.*, 2001/7, p. 422, n° 7. Telle semble être également la position de J. VAN RYN et J. HEENEN, *Principes de droit commercial, op. cit.*, 1981, p. 547, n° 699.

39. Le caractère déterminant, dans cette appréciation, du critère de la nature du vice. Dans l'appréciation du point de départ du bref délai, un des critères cités par la Cour de cassation²²⁰ est présenté comme étant déterminant : la nature du vice. Ceci se conçoit dès lors qu'il est aussi le seul, avec « l'usage du lieu où la vente a été faite », à être expressément cité par l'article 1648 du Code civil.

H. De Page²²¹ a indiqué combien cet élément est *de facto* décisif : « si, exceptionnellement, il s'agit d'un vice qui ne peut se révéler que tardivement, ou qui échappe aux investigations les plus attentives de l'acheteur, le délai ne prend cours qu'[au moment de la découverte du vice]. C'est la solution de la loi elle-même [...] Ce qu'il faut en tout cas retenir [...], c'est que le juge ne doit pas invariablement avoir égard à la découverte du vice pour fixer le bref délai (car, répétons-le, le "bref délai" n'aurait plus aucun sens), mais aussi et surtout suivre la nature du vice. C'est là qu'est le point essentiel de la question »²²².

De son côté, J. Limpens²²³ affirme que « la solution de la Cour de cassation est, dans sa souplesse, la seule exacte : seul le juge du fond peut, dans chaque cas, déterminer si l'action a été introduite à bref délai, compte tenu de la nature du vice. C'est ainsi que le bref délai court à partir de la délivrance si le vice peut se révéler normalement par l'usage de la chose. Si, par contre, le délai ne peut se révéler que tardivement, le délai ne commence à courir que du jour où la découverte du vice est devenue possible ».

²²⁰ Cass., 14 janvier 1841, *Pas.*, 1841, 135-141, précité, qui invite les juges à considérer « la nature des vices reprochés à la chose vendue ».

²²¹ D'autres auteurs le rappellent également : voy. spéc. J. VAN RYN et J. HEENEN, *Principes de droit commercial*, op. cit., 1981, p. 547, n° 699 (qui, bien que préconisant de faire coïncider le point de départ du délai avec le moment de la délivrance, admettaient que, « lorsqu'il s'agit d'un défaut qui se révélera normalement par l'usage de la chose ou s'il s'agit d'une marchandise périssable », la découverte du vice peut constituer le point de départ du délai) ; G. ERNEUX, op. cit., in *Guide de droit immobilier*, 1998, II.1.4, p. 59 (« Pratiquement, si le vice doit se révéler normalement avec l'usage, le délai prend cours à dater de la délivrance de l'immeuble (p. ex., le dysfonctionnement d'une chaudière). Par contre, s'il s'agit d'un vice 1° dont tout porte à croire qu'il s'est révélé tardivement (p. ex., le défaut de résistance d'une chape de béton qui se fissure progressivement ou la montée progressive en hiver de l'humidité d'une maison acquise au printemps) ; 2° ou qui, bien que présent lors de la vente, échappe implacablement aux investigations de l'acheteur normalement prudent et compétent (p. ex., le défaut du système d'égouts qui n'aurait pu être décelé sans exiger des mesures inhabituelles de fouilles), le point de départ du délai semble devoir être reporté à une date ultérieure. Ces circonstances ne peuvent cependant aboutir à un renversement du principe, le juge ayant systématiquement égard à la date de découverte du vice : la prise en compte de cette date butoir doit demeurer l'exception »).

Voy. également G. BAUDRY-LACANTINIERE et L. SAIGNAT, *Traité théorique et pratique de droit civil, De la vente et de l'échange*, op. cit., 1908, t. XIX, pp. 463 et 464, n° 441 ; D. DELI, op. cit., *R.W.*, 1988-1989, n° 31, p. 1062 ; M. EKELMANS, op. cit., in *De l'importance de la définition en droit*, 1999, p. 234, n° 10 ; PH. VAN DE WIELE, *La vente d'immeubles*, op. cit., 2001, p. 95 ; S. STIJNS et B. TILLEMANS, op. cit., *T.P.R.*, 2008, p. 1557, n° 168 ; A. STEVENS, op. cit., *Limb. rechtsl.*, 2009, p. 177 ; C. ALTER et R. THÜNGEN, op. cit., in X., *Manuel de la vente*, 2010, p. 225, n° 452 ; M. HOUBBEN, op. cit., *R.G.D.C.*, 2011, spéc. p. 287, n° 14.

Voy. enfin, en jurisprudence, Mons, 3 février 1997, *J.T.*, 1999, p. 566.

²²² H. DE PAGE, op. cit., t. 4, vol. 1, 1997, 4^e éd. par A. Meinertzhagen-Limpens, pp. 291 et 292, n° 207 C.

²²³ J. LIMPENS, *La vente en droit belge*, op. cit., p. 176, n° 408.

La précision qu'apportent ces auteurs nous paraît pertinente. Il nous semble, en effet, falloir considérer que, selon la nature du vice, dès lors que le moment déterminant est le moment de la découverte du vice ou, plus correctement, celui auquel l'acheteur aurait dû le découvrir, le point de départ peut tout autant, selon les circonstances, se situer au moment de la délivrance de la chose (s'agissant d'un vice qui doit naturellement apparaître avec un usage – plus ou moins prolongé – de la chose) ou (bien) plus tardivement (s'agissant d'un vice qui, en raison de sa nature, ne se révèle *qu'*avec le temps). Et, *a priori*, on ne peut ainsi exclure que le point de départ se situe des mois ou des années après la conclusion et la délivrance du bien, voire même alors que le délai de prescription de droit commun est échu²²⁴. ... Fr. Laurent²²⁵, déjà, ne l'excluait par principe pas : « L'article 1648 veut que le délai soit bref; il le sera si le juge, à défaut d'usage, décide que l'action a dû être intentée dans tel délai à partir du jour où l'acheteur a connu le vice. Peu importe quel est le temps qui s'est écoulé depuis la vente jusqu'au moment où le vice s'est manifesté; la maison, construite en 1839, présentait tous les caractères extérieurs de la solidité; en 1865 seulement, l'exécution de travaux d'entretien fit connaître l'état de pourriture de tous les bois qui n'étaient pas apparents. De longues années peuvent donc s'écouler avant que l'acheteur soit dans le cas d'agir, le délai ordinaire de la prescription peut être expiré; il est certes conforme à la raison et à l'équité [...] de prendre pour point de départ du délai la découverte du vice rédhibitoire. »

B. Une situation particulière : le point de départ du bref délai et l'action récursoire

40. Les arrêts de la Cour de cassation des 29 janvier 2004, 25 juin 2010 et 27 mai 2011. L'exigence du bref délai s'applique également à l'action récursoire que dirige le vendeur²²⁶ assigné en garantie contre son propre vendeur²²⁷.

²²⁴ La garantie ne jouera, toutefois, bien entendu que si l'acheteur peut en établir les conditions de fond, spécialement l'antériorité du défaut.

²²⁵ FR. LAURENT, *op. cit.*, 1877, p. 296, n° 302. Voy. aussi I. SAMOY, *op. cit.*, R.D.C., 2003, p. 251.

²²⁶ Ou l'entrepreneur.

²²⁷ Voy., *supra*, n° 22.

Dans un arrêt du 29 janvier 2004²²⁸, dont l'enseignement a été confirmé le 25 juin 2010²²⁹ et le 27 mai 2011²³⁰, la Cour de cassation a décidé que, lorsqu'un vendeur intermédiaire est actionné par son acheteur et souhaite exercer un tel recours, le bref délai prend cours non au moment de la découverte du vice – et, en particulier, au moment auquel le vendeur intermédiaire a pu être informé de sa présence²³¹ –, mais au moment où il est actionné par son acheteur²³²⁻²³³. Le délai commence donc à courir au moment où le vendeur est en mesure d'exercer effectivement un recours contre son propre vendeur. Dans son avis précédant cet arrêt, l'avocat général soulignait qu'avant ce moment, le vendeur intermédiaire n'a aucun intérêt à agir (art. 17 et 18 C. jud.).

41. L'arrêt de la Cour de cassation du 10 octobre 2003. On notera également que, dans un arrêt du 10 octobre 2003²³⁴, la Cour de cassation a décidé 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, s'agissant d'un immeuble, se situer après l'expiration du délai de la garantie décennale prévue par l'article 1792 du même code »²³⁵.

²²⁸ Cass., 29 janvier 2004, *Pas.*, 2004, pp. 186 à 188, n° 52; *R.D.C.*, 2004, pp. 536 et s. En l'espèce, il s'agissait d'un vice affectant les installations sanitaires d'un immeuble d'habitation. L'acheteur avait assigné son entrepreneur, lequel avait, à son tour, appelé son fournisseur en garantie, ce dernier appelant également son fournisseur en garantie.

²²⁹ *Pas.*, 2010, pp. 2067 et 2068, n° 464; *R.D.C.*, 2010, p. 895. En l'espèce, l'acheteur intermédiaire avait été informé du vice en octobre 1995, mais n'avait cité son propre vendeur à comparaître que le 27 juillet 1999. La Cour d'appel avait retenu le moment de l'information comme déterminant du point de départ du délai et, dès lors, jugé que le bref délai n'avait pas été respecté. Selon la Cour de cassation, en décidant ainsi, la Cour d'appel viole l'article 1648.

²³⁰ Cass., 27 mai 2011, R.G. n° C.10.0178.N, également publié in *Pas.*, 2011, pp. 1498 à 1501, n° 357; *R.G.D.C.*, 2012/6, pp. 281 et s.

²³¹ Dans son arrêt précité du 29 janvier 2004, le principe est formulé de façon très claire : « en décidant que le bref délai [...] prend cours au moment où l'acquéreur [N.D.L.R. l'acquéreur intermédiaire] découvre le vice sans prendre en considération le moment où il a été appelé en justice par son acquéreur, les juges d'appel violent l'article 1648 du Code civil ».

²³² Selon la Cour, en effet, « [l]e bref délai dans lequel le vendeur doit introduire son action en garantie ne prend cours qu'au moment où il est lui-même appelé en justice par son acquéreur ». Une même formulation est retenue dans les arrêts de 2004 et 2010. En 2011, la Haute juridiction affirme que « le bref délai dans lequel le vendeur doit introduire l'action en garantie prend cours au moment où il est lui-même appelé en justice par son acquéreur ».

²³³ Comp. avec le point de départ du délai « utile » en matière d'entreprise, Cass., 14 novembre 2008, *Pas.*, 2008, p. 2554.

²³⁴ Cass., 10 octobre 2003, *Arr. Cass.*, 2003, I, p. 1559. L'espèce concernait l'action en garantie des vices cachés introduite en raison d'un vice de construction affectant un édifice immobilier.

²³⁵ B. KOHL (*op. cit.*, 2012, p. 294, n° 174) affirme que cette position « n'est pas sans risque pour le vendeur, qui pourra être assigné par l'acquéreur sans plus disposer de recours en garantie contre l'entrepreneur ou l'architecte fautif ».

§ 3. Les circonstances opérantes dans l'appréciation du respect du bref délai

A. Préliminaire : la formalité à accomplir dans un bref délai : l'introduction d'une action au fond

42. Le principe. Selon les termes mêmes de l'article 1648 du Code civil, c'est « l'action résultant des vices rédhibitoires [qui] doit être intentée par l'acquéreur, dans un bref délai ». La formalité prescrite par la loi est donc l'intentement d'une action au fond ; seul son accomplissement permettra à l'acheteur de valablement prétendre aux remèdes légaux qu'énoncent les articles 1644 et suivants du Code civil.

La Cour d'appel de Bruxelles décidait, dans un arrêt du 27 septembre 1988²³⁶, qu'il suffit, toutefois, que citation ait été lancée, quand bien même elle serait nulle.

La nature de la sanction ne fait pas l'objet d'un consensus : certains²³⁷ concluent à l'irrecevabilité (fin de non-recevoir) de l'action introduite tardivement, alors que d'autres²³⁸ invitent à constater le non-fondement de l'action.

B. Les critères d'appréciation du respect du bref délai

43. Introduction. Dans son arrêt précité du 23 mars 1984²³⁹, la Cour de cassation invitait les juges à préciser souverainement tant le point de départ que la durée du bref délai et, à cette fin, à prendre en considération « toutes les circonstances de la cause », dont « notamment²⁴⁰ la nature de la marchandise vendue, la nature du vice, les usages, la qualité des parties et les actes judiciaires et extrajudiciaires accomplis ».

²³⁶ Bruxelles, 27 septembre 1988, *Pas.*, 1989, II, 37, cité par M. EKELMANS, *op. cit.*, in *De l'importance de la définition en droit*, 1999, p. 234, n° 11, et M. HOUBBEN, *op. cit.*, *R.G.D.C.*, 2011, p. 288, n° 17.

²³⁷ Voy. notamment les références citées par E. MONTERO et V. PIRSON, *op. cit.*, 2005, p. 48, n° 700 ; J. DEWEZ, *op. cit.*, *R.G.D.C.*, 2008, p. 50 ; A. DECROËS, *op. cit.*, *J.T.*, 2007, p. 872, n° 4, et p. 873, n° 10 ; M.-P. NOËL, *op. cit.*, in *La prescription extinctive*, 2010, p. 154, n° 22 ; M. EKELMANS, *op. cit.*, 1999, p. 232, n° 8, et p. 236. Telle était la position de Pothier (*Cœuvres de Pothier contenant les traités du droit français, op. cit.*, 1827, p. 104, n° 232) et Duranton (M. DURANTON, *Cours de droit français suivant le code civil*, t. XVI, Éd. Alex Gobelet Librairie, 1834, 3^e éd., p. 554, n° 327).

Voy., dans ce sens aussi, Bruxelles, 2 octobre 2008, *R.G.D.C.*, 2011, pp. 30 et s. (les motifs parlent d'irrecevabilité – le dispositif est toutefois celui du non-fondement de l'action) ; Bruxelles, 25 février 2003, *R.D.C.B.*, 2004, p. 563.

²³⁸ B. TILLEMANS, *op. cit.*, 2012, p. 391, n° 466 ; S. STIJNS et B. TILLEMANS, *op. cit.*, *T.P.R.*, 2008, p. 1557, n° 168. Voy. également, dans ce sens, Mons, 17 septembre 2002, *J.T.*, 2003, p. 68 ; Mons, 24 mars 2005, *R.G.D.C.*, 2008, pp. 44 et s., spéc. p. 44.

²³⁹ Cass., 23 mars 1984, *Pas.*, 1984, I, 867, précité au n° 37.

²⁴⁰ Nous soulignons. Pour une appréciation des circonstances susceptibles d'être pertinentes dans cette appréciation, voy. spéc. A. STEVENS, *op. cit.*, *Limb. rechtsl.*, 2009, pp. 181 et 182.

1. La nature du vice et les usages, les deux (seuls) critères légaux

44. La nature de la marchandise et du vice. Nous avons déjà souligné le caractère décisif du critère tenant à la nature du vice dans la détermination du point de départ du bref délai²⁴¹. Nous y renvoyons le lecteur.

La nature de la marchandise vendue²⁴², non citée par l'article 1648, contribue, quant à elle, avec la nature du vice dont elle est indissociable, à fixer un bref délai adapté à la situation d'espèce.

45. Les usages locaux²⁴³. Les « usages du lieu où la vente a été faite » constituent le second critère légal. S'ils revêtent aujourd'hui une importance plus négligeable dans la pratique²⁴⁴, on ne peut, par principe, exclure leur existence. La doctrine classique²⁴⁵ enseigne à ce propos que, si un usage – belge ou étranger²⁴⁶ – s'applique à la vente, il s'impose au juge car il revêt, en vertu de l'article 1648, force de loi. Le juge n'aurait donc pas à avoir égard à d'autres critères d'appréciation, lesquels doivent être compris comme étant nécessairement subsidiaires.

2. La qualité des parties

46. La qualité des parties. Le critère de la qualité des parties permet au juge de tenir compte des compétences et habilités des cocontractants – sans doute, dans ce cadre-ci, davantage celles de l'acheteur – dans la découverte du défaut. À suivre la jurisprudence de la Cour de cassation, le point de départ mais aussi la durée du délai d'action pourraient donc varier selon que l'acheteur est un profane ou un professionnel/spécialiste²⁴⁷.

²⁴¹ Voy., *supra*, n° 39.

²⁴² En ce compris, peut-on penser, sa « durée de vie » naturelle, son caractère périssable ou non, le fait qu'il s'agisse d'un bien neuf ou d'occasion, etc. Pour une comparaison, voy., *infra*, n° 66, en ce qui concerne la garantie des biens de consommation.

²⁴³ Pour les conséquences, voy. notamment J. LIMPENS, *La vente en droit belge*, *op. cit.*, 1960, p. 175. Voy. aussi FR. LAURENT, *Principes de droit civil*, *op. cit.*, t. 24, p. 295, n° 300; V. THIRY, *Cours de droit civil*, t. III, Paris-Liège, Larose & Forcel-H. Vaillant-Carmanne, 1893, p. 597, n° 587; G. BAUDRY-LACANTINERIE et L. SAIGNAT, *Traité théorique et pratique de droit civil*, *op. cit.*, 1908, t. XIX, p. 463, n° 441.

²⁴⁴ M. EKELMANS, *op. cit.*, p. 236, n° 15.

²⁴⁵ J. LIMPENS, *La vente en droit belge*, *op. cit.*, 1960, p. 175, n° 404, selon qui « [a]ucune difficulté ne se présente lorsqu'il existe un usage local : cet usage fixera en général lui-même le point de départ du délai. En reconnaissant son existence le juge doit donc se soumettre à l'interprétation que cet usage donne au point de départ du délai » ; l'auteur affirme toutefois, sur le principe, qu'« en fait les tribunaux restent entièrement maîtres d'admettre ou de ne pas admettre l'existence de ces usages » (n° 403, nous soulignons). Voy. également *Pand.*, *op. cit.*, t. 47, 1894, col. 582, n° 597; G. BAUDRY-LACANTINERIE et L. SAIGNAT, *Traité théorique et pratique de droit civil*, *op. cit.*, 1908, t. XIX, p. 463, n° 441; V. THIRY, *Cours de droit civil*, t. III, Paris-Liège, Larose & Forcel-H. Vaillant-Carmanne, 1893, p. 597, n° 587.

²⁴⁶ *Pand.*, *op. cit.*, t. 47, 1894, col. 583, n° 601.

²⁴⁷ *Mons*, 3 février 1997, *J.T.*, 1999, p. 566. Voy. aussi M. EKELMANS, *op. cit.*, 1999, p. 233, n° 9 et les références citées.

47. La mauvaise foi du vendeur. On notera encore qu'il est admis que l'éventuelle mauvaise foi du vendeur n'a, quant à elle, aucune incidence sur l'exigence posée²⁴⁸ et ne justifie en tout cas pas un allongement du délai d'action au profit de l'acheteur²⁴⁹.

3. Les actes judiciaires et extrajudiciaires accomplis

48. Introduction. La Cour de cassation autorise, enfin, la prise en compte des « actes judiciaires et extrajudiciaires accomplis », directive qui semble largement suivie en jurisprudence dès lors que de tels actes contribuent à apprécier, in concreto, si l'acheteur a fait preuve de la diligence requise par l'article 1648 ou si son inaction doit être sanctionnée.

On notera utilement que, souvent selon la qualification donnée au bref délai, ces éléments sont présentés par les juges comme formant une cause de suspension²⁵⁰ ou d'interruption²⁵¹ du délai (délai de prescription) ou comme une circonstance qui influence son point de départ ou sa durée (délai préfix).

49. La réclamation de l'acheteur. Une doctrine²⁵² et une jurisprudence²⁵³ unanimes affirment que de simples réclamations sont insuffisantes à respecter la formalité que prescrit l'article 1648, et ce, même lorsqu'elles ont pris la forme d'une mise en demeure ou ont été opposées dans le cadre de la mise en œuvre de l'exception d'inexécution²⁵⁴.

²⁴⁸ S. STIJNS et B. TILLEMANN, *op. cit.*, T.P.R., 2008, p. 1559, n° 170; C. ALTER et R. THÜNGEN, *op. cit.*, 2010, p. 224, n° 450; B. KOHL, *op. cit.*, 2012, p. 292, n° 171; B. TILLEMANN, *op. cit.*, 2012, p. 381, n° 467. Dans le même sens, Anvers, 21 novembre 2005, *N.J.W.*, 2006, 756; Bruxelles, 5 octobre 2005, *J.T.*, 2006, p. 414 (« [...] même le vendeur qui avait connaissance du vice et de sa gravité au moment du transfert de propriété et du transfert des risques, c'est-à-dire en l'espèce au moment de l'acte authentique, et qui ne l'a pas dénoncé à l'acquéreur, peut invoquer le bénéfice de l'article 1648 du Code civil, tout comme les actes positifs d'agrégation commis par l'acquéreur »). Cons. Anvers, 18 décembre 2008, précité (qui ne retient toutefois pas son existence *in casu*), tel qu'implicitement dégage par A. STEVENS, *op. cit.*, *Limb. rechtsl.*, 2009, p. 181.

²⁴⁹ Rappelons que la bonne ou la mauvaise foi joue uniquement dans le cadre de l'allocation éventuelle de dommages et intérêts (art. 1645 et 1646 C. civ.).

²⁵⁰ Rappelons que la suspension a pour effet de prolonger le délai à concurrence du temps pendant lequel elle a joué.

²⁵¹ Pour rappel, l'interruption a, quant à elle, pour effet que le temps antérieurement écoulé est perdu : un nouveau délai, de même durée, prend alors cours le lendemain du jour de la cause d'interruption ou de l'échéance de la période d'interruption.

²⁵² *Pand.*, *op. cit.*, t. 47, 1894, col. 583, n° 604; J. LIMPENS, *La vente en droit belge*, *op. cit.*, p. 177, n° 410; J. VAN RYN et J. HEENEN, *Principes de droit commercial*, *op. cit.*, 1981, p. 547, n° 699; M. EKELMANS, *op. cit.*, 1999, p. 235, n° 11; E. MONTERO et V. PIRSON, *op. cit.*, 2005, p. 39, n° 590; S. STIJNS et B. TILLEMANN, *op. cit.*, T.P.R., 2008, p. 1559, n° 171.

²⁵³ Bruxelles, 5 octobre 2005, *J.T.*, 2006, p. 414; Anvers, 16 mai 1989, D.C.C.R., 1990-1991, pp. 530 et 531, avec une note d'Y. MERCHERS; Mons, 30 septembre 1986, *J.T.*, 1987, p. 23.

²⁵⁴ Voy., sur ce dernier point, J. VAN RYN et J. HEENEN, *Principes de droit commercial*, *op. cit.*, 1981, p. 548, n° 699 (« la nécessité d'exercer un recours en garantie à bref délai explique notamment que l'existence d'un vice rédhibitoire ne puisse en principe être invoquée par voie d'exception en réponse à l'action en paiement du prix »), ainsi qu'Anvers, 18 décembre 2008, *Limb. rechtsl.*, 2009, pp. 173 et s., avec la note précitée d'A. STEVENS. Voy., enfin, pour des décisions conformes et en sens contraire, *Pand.*, *op. cit.*, t. 47, 1894, col. 591 et 592, n° 642 et 643.

Ceci étant, comme le précise M. Ekelmans²⁵⁵, si, par principe, « une lettre de mise en demeure, une plainte pénale, un protêt, une demande d'assistance judiciaire ou une assignation en référé ne sont pas jugés suffisants », ils « peuvent, compte tenu des circonstances qui les entourent, être pris en considération au titre d'actes interruptifs ou suspensifs²⁵⁶, auquel cas l'action doit être introduite immédiatement après ».

50. Les pourparlers sérieux. La doctrine²⁵⁷ et la jurisprudence²⁵⁸ admettent aujourd'hui²⁵⁹ que les pourparlers entamés entre les parties soient également pris en considération, et ce, même s'ils sont infructueux, mais à la condition qu'ils soient sérieux²⁶⁰ et, ajoute-t-on²⁶¹ parfois, que l'acheteur ne tarde ensuite pas, en cas d'échec, à introduire son action au fond.

Plus même, selon D. Devos²⁶², « l'acheteur ne doit [...] pas seulement intenter à bref délai son action à compter de l'échec des négociations en vue d'un arrangement amiable [...], mais encore veiller à ce que celles-ci ne s'enlisent pas, quitte, dans le doute, à prendre l'initiative d'agir malgré tout afin de sauvegarder ses droits ».

Un tel élément est interprété comme constituant une cause de suspension du bref délai²⁶³ (délai de prescription) ou comme une circonstance qui influence son point de départ ou sa durée (délai préfix).

²⁵⁵ M. EKELMANS, *op. cit.*, 1999, p. 235, n° 12.

²⁵⁶ L'auteur opte pour la qualification de délai de prescription.

²⁵⁷ PH. VAN DE WIELE, *La vente d'immeubles*, *op. cit.*, 2001, p. 96; V. PIRSON, *op. cit.*, R.G.D.C., 2001/7, p. 423; A. STEVENS, *op. cit.*, *Limb. rechtsl.*, 2009, p. 179; E. DE BAERE et S. VERECKEN, *op. cit.*, R.G.D.C., 2011, p. 35, n° 6; B. KOHL, *op. cit.*, 2012, p. 292, n° 172, ainsi que les références citées. Voy. les références citées par M.-P. NOËL, *op. cit.*, 2010, p. 158, n° 27, et D. DEVOS, *op. cit.*, *J.T.*, 1991, p. 171, n° 30.

²⁵⁸ Civ. Bruxelles, 31 octobre 2007, *J.T.*, 2008, p. 12; Bruxelles, 5 octobre 2005, *J.T.*, 2006, p. 414; Mons, 6 avril 1998, *J.T.*, 1998, p. 574. Voy. en France, Cass. fr. civ. 1, 10 juillet 1956, *D.*, 1956, p. 718.

²⁵⁹ *Contra* : Gand, 15 décembre 1851, *Pas.*, 1852, p. 60, cité in *Pand.*, *Encyclopédie de législation, de doctrine et de jurisprudence*, t. 47, Bruxelles, Larcier, 1894, col. 591, n° 641.

²⁶⁰ Cons. Bruxelles, 5 octobre 2005, *J.T.*, 2006, p. 414, qui refuse de recevoir cet argument avancé par l'acheteur dès lors que celui-ci n'établit pas que de tels pourparlers avaient des chances d'aboutir, spécialement en considération des positions antagonistes des parties.

²⁶¹ M. EKELMANS, *op. cit.*, 1999, p. 235, n° 11 (« En cas de suspension du délai, l'acheteur ne peut laisser la suspension s'éterniser et doit assigner le vendeur dès que les pourparlers s'enlisent ou que la réparation se révèle infructueuse »); L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.A. FORIERS, *op. cit.*, *R.C.J.B.*, 1995, p. 201, n° 55. Pour une application du principe, voy. aussi Anvers, 18 décembre 2008, *Limb. rechtsl.*, 2009, pp. 173 et s.; Civ. Bruxelles, 31 octobre 2007, *J.T.*, 2008, p. 12, qui décide que le devoir de diligence de l'acheteur s'impose dès que le vendeur manifeste de façon claire son refus d'intervenir.

²⁶² D. DEVOS, *op. cit.*, *J.T.*, 1991, p. 171, n° 30.

²⁶³ Dans ce sens, voy. notamment D. DEVOS, *op. cit.*, *J.T.*, 1991, p. 171, n° 30; G. ERNEUX, *op. cit.*, in *Guide de droit immobilier*, 1998, II.1.4, p. 60; E. MONTERO et V. PIRSON, *op. cit.*, in *Guide juridique de l'entreprise*, 2005, Liv. 32.1, p. 38, n° 590 (qui affirment que telle est la position de la jurisprudence); A. STEVENS, *op. cit.*, *Limb. rechtsl.*, 2009, p. 179. Voy. aussi Civ. Bruxelles, 31 octobre 2007, *J.T.*, 2008, p. 12.

51. La citation en référé. L'article 1648 du Code civil impose à l'acheteur d'introduire, dans un bref délai, une procédure au fond. La citation en référé est ainsi, comme la mise en demeure, en soi inopérante²⁶⁴.

La privation (de principe) de toute efficacité à l'introduction d'une procédure en référé est, toutefois, nuancée par une partie de la doctrine²⁶⁵ et de la jurisprudence²⁶⁶. Elle serait susceptible d'intervenir dans l'appréciation juridictionnelle du respect du bref délai lorsque l'initiative ainsi prise par l'acheteur témoigne de sa volonté certaine et objectivement univoque de mettre en œuvre la garantie des vices cachés. Ainsi en irait-il spécialement lorsque l'action en référé prend la forme d'une demande ayant pour objet une injonction de faire (comme réparer le bien affecté d'un vice), le paiement d'une indemnité provisionnelle ou la tenue d'une expertise judiciaire²⁶⁷.

52. L'expertise. La Cour de cassation a expressément admis que le bref délai puisse comprendre le temps nécessaire à la réalisation d'une expertise destinée à confirmer la réalité du vice. Dans un arrêt du 19 mai 1983²⁶⁸, elle décidait, en effet, que « [...] l'arrêt justifie légalement sa décision que l'exception de tardiveté n'est pas fondée, par la considération qu'il n'eut pas été raisonnable, de la part de [l'acheteur], de citer en justice [le vendeur], qui avait été avisé [...] du sinistre huit jours après les faits, avant de connaître les conclusions des experts ». Cet enseignement a été confirmé dans l'arrêt précité rendu par la même juridiction le 23 mars 1984²⁶⁹⁻²⁷⁰, où, après avoir cité les différents critères d'appréciation et, spécialement, parmi ceux-ci, les « actes judiciaires ou extra-judiciaires

²⁶⁴ E. MONTERO et V. PIRSON, *op. cit.*, 2005, p. 39, n° 590; M. EKELMANS, *op. cit.*, 1999, p. 235, n° 12.

²⁶⁵ E. BOIGELOT, « De quelques aspects du droit du contrat d'entreprise », *J.T.*, 1993, p. 29, cité par M.-P. NOËL, *op. cit.*, 2010, p. 160, n° 30; M. EKELMANS, *op. cit.*, in *De l'importance de la définition en droit*, 1999, p. 234, n° 11. Voy. aussi les références et développements cités par S. STIJNS et B. TILLEMANS, *op. cit.*, *T.P.R.*, 2008, p. 1559, n° 171; B. TILLEMANS, *op. cit.*, 2012, p. 389, n° 474.

²⁶⁶ Mons, 24 novembre 1981, *R.N.B.*, 1982, p. 309; Civ. Liège (réf.), 22 mars 1995, *Pas.*, 1995, III, p. 18.

²⁶⁷ Dans ce sens : Mons, 24 novembre 1981, *R.N.B.*, 1982, p. 309; Civ. Liège (réf.), 22 mars 1995, *Pas.*, 1995, III, p. 18 (qui accueille une demande en référé de désignation d'un expert intentée deux ans et demi après la vente, mais dans un bref délai après la découverte du vice – en l'espèce la présence de mэрule). Sur les principes, voy. encore M. EKELMANS, *op. cit.*, in *De l'importance de la définition en droit*, 1999, p. 234, n° 11; B. KOHL, *op. cit.*, 2012, p. 292, n° 171. *Contra* : B. TILLEMANS, *op. cit.*, 2012, pp. 388 et 389, n° 474; M. VANWIJK-ALEXANDRE et M. GUSTIN, *op. cit.*, n° 42; M. REGOUT-MASSON, *op. cit.*, in *La prescription*, CUP, 1998, vol. 23, p. 52.

²⁶⁸ Cass., 19 mai 1983, *Arr. Cass.*, 1983, pp. 1053 à 1055, n° 522.

²⁶⁹ Cass., 23 mars 1984, *Arr. Cass.*, 1984, pp. 867 et 868, n° 424.

²⁷⁰ Voy. aussi, pour une application, Liège, 16 septembre 1996, *J.T.*, 1997, p. 183 (mэрule), qui décide que « les [acheteurs] ont sollicité et obtenu la désignation d'un expert judiciaire dès qu'ils ont découvert la présence de champignons dans l'immeuble qu'ils venaient d'acquérir; qu'ils ont, par ailleurs, saisi le juge du fond dès qu'ils ont eu connaissance des conclusions de l'expert; qu'il eût été déraisonnable de citer au fond avant de connaître celles-ci; que lesdits [acheteurs] ont tiré rapidement les enseignements de l'expertise une fois celle-ci menée à son terme ». Pour une autre application récente, voy. Bruxelles, 5 octobre 2005, *J.T.*, 2006, p. 414.

accomplis par [les parties] », la Haute juridiction ajoutait immédiatement « telle la demande d'une expertise judiciaire »²⁷¹.

La Haute juridiction visait, toutefois, expressément l'expertise judiciaire. Qu'en est-il de l'expertise extrajudiciaire ? Certains accueillent cette mesure lorsqu'elle est destinée à constater le vice lui-même²⁷², et ce, qu'elle soit unilatérale ou contradictoire²⁷³.

La controverse relative à la nature du bref délai pourra, ici encore, rejaillir sur les qualifications : ceux qui voient dans un tel délai un délai préfix admettent que le point de départ du bref délai puisse être retardé au jour du dépôt du rapport d'expertise ; ceux qui qualifient un tel délai de délai de prescription appréhendent, pour leur part, généralement cette circonstance comme une cause de suspension du délai d'action²⁷⁴.

53. La force majeure, une cause de prorogation ? On²⁷⁵ admet encore que le bref délai puisse être prolongé²⁷⁶ à concurrence de la période durant laquelle le titulaire du droit (l'acheteur) a, en raison d'un cas de force majeure, été mis dans l'impossibilité de l'exercer ou d'accomplir la formalité prescrite – en l'espèce, actionner le vendeur.

Appui est ici pris sur un arrêt de la Cour de cassation du 27 mars 1919²⁷⁷, dans lequel la Haute juridiction a décidé que l'article 1148 du Code civil « n'est en soi que l'application aux conventions du principe général que la force majeure exclut la faute et fait obstacle aux déchéances attachées par la loi à l'exercice d'un droit circonscrit dans un certain délai [...] si, dans un but de paix sociale, pour ne pas laisser indéfiniment en suspens les intérêts opposés des justiciables, la loi punit avec raison de la perte de son droit celui qui a négligé de l'exercer dans un délai déterminé, il est inadmissible qu'elle ait voulu infliger cette peine à celui qu'un événement supérieur à sa volonté a mis dans l'impossibilité invin-

²⁷¹ Dans le même sens, voy. aussi les références citées par M. HOUBBEN, *op. cit.*, R.G.D.C., 2011, p. 288, n° 17 ; A. CHRISTIAENS, *op. cit.*, 2000, p. 4.

²⁷² Voy, p. ex., Civ. Dinant, 17 décembre 1997, *J.T.*, 1998, p. 337, qui décide qu'ont respecté le bref délai de l'article 1648 les acheteurs d'un immeuble infesté par la mûrle qui ont, dès sa constatation, dénoncé le vice au vendeur et procédé à une expertise unilatérale par un laboratoire scientifique, pour, ensuite, citer le vendeur en référé et introduire une procédure au fond après une tentative de conciliation. Cons. également G. ERNEUX, *op. cit.*, in *Guide de droit immobilier*, 1998, II.1.4, p. 60, qui est nuancé lorsque l'expertise tend à établir une autre condition du régime applicable : « Si [l'expertise] porte sur un élément accessoire d'une des conditions de fond de l'action, tel le degré de gravité du vice (dont le caractère grave n'est pas contesté), le délai court dès avant le dépôt du rapport. »

²⁷³ A. STEVENS, *op. cit.*, *Limb. rechtsl.*, 2009, p. 179, n° 3.

²⁷⁴ Dans ce dernier sens, G. ERNEUX, *op. cit.*, in *Guide de droit immobilier*, 1998, II.1.4, p. 60 ; C. ALTER et R. THÜNGEN, *op. cit.*, 2010, p. 226, n° 453. Voy., pour le reste, les références citées par M.-P. NOËL, *op. cit.*, 2010, p. 158, n° 27 ; M. HOUBBEN, *op. cit.*, R.G.D.C., 2011, p. 288, n° 17 ; E. DE BAERE et S. VERECKEN, *op. cit.*, R.G.D.C., 2011, p. 35, n° 6.

²⁷⁵ A. DECROËS, *op. cit.*, *J.T.*, 2007, p. 873, n° 12 ; M.-P. NOËL, *op. cit.*, 2010, p. 160.

²⁷⁶ Il s'agira, selon le cas, d'une cause de suspension du délai de prescription ou d'une cause de prorogation judiciaire du délai préfix, selon la thèse privilégiée.

²⁷⁷ Cass., 27 mars 1919, *Pas.*, 1919, I, p. 112, cité par M.-P. NOËL, *op. cit.*, 2010, p. 160, n° 31.

cible, au cours de ce délai, de pourvoir à la sauvegarde de ses intérêts [...] en effet [...] l'exception tirée de la force majeure repose sur ce principe élémentaire de morale qu'à l'impossible nul n'est tenu et qu'il faut en conclure que la force majeure, qui domine la volonté humaine et fait échec à la loi elle-même, forme nécessairement exception à toutes les règles de droit, fussent-elles d'ordre public ».

Comme précisé supra²⁷⁸, on rappellera que, dans un arrêt du 24 septembre 2012²⁷⁹, la Haute juridiction décidait toutefois qu'« [i]l n'existe pas de principe général du droit selon lequel "la force majeure exclut la faute et fait obstacle aux déchéances attachées par la loi à l'exercice d'un droit circonscrit dans un certain délai" »²⁸⁰. Elle admettait, cependant, également que « [l]a survenance d'une force majeure au cours de l'écoulement d'un délai préfix n'entraîne la prorogation de celui-ci qu'à concurrence du temps nécessaire pour agir et non sa prolongation d'une durée équivalente à celle de l'empêchement ». Et, « [l]e moyen, qui soutient le contraire, manque en droit »²⁸¹.

54. Le comportement du vendeur? Avant la modification législative de l'article 1648, la jurisprudence française admettait que le comportement du vendeur puisse influencer le point de départ ou la durée du délai de garantie, justifiant alors sa prolongation²⁸². J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi et H. Lécuyer²⁸³ relèvent ainsi que « les fautes commises par le vendeur qui dénotent une volonté de laisser traîner en longueur peuvent avoir cet effet²⁸⁴ [...] » et que, « [p]arfois l'attitude du vendeur peut être interprétée comme impliquant de sa part une volonté tacite de continuer à prendre en charge la garantie²⁸⁵ ».

²⁷⁸ Voy. n° 12.

²⁷⁹ Cass., 24 septembre 2012, C.10.0676.F, avec les conclusions de J. F. LECLERCQ (quant au délai de réclamation qui doit être respecté par les personnes lésées qui souhaitent obtenir l'intervention subsidiaire du F.C.G.A.).

²⁸⁰ On notera utilement que, dans ses conclusions, l'Avocat général Leclercq précisait que ceci se justifie dès lors que « l'article 1148 du Code civil suffit lorsque sont réunies ses conditions d'application ».

²⁸¹ Nous soulignons.

²⁸² Les auteurs que nous citons ici parlent de prorogation.

²⁸³ J. HUET, G. DECOQC, C. GRIMALDI et H. LÉCUYER, *Les principaux contrats spéciaux*, op. cit., 2012, p. 295, n° 11347.

²⁸⁴ Les auteurs citent Cass. fr. com., 3 octobre 1956, *Bull.*, III, n° 223.

²⁸⁵ Les auteurs citent ici Cass. fr. civ. 1, 5 février 1975, *Bull.*, I, n° 48, qui a décidé qu'« en retenant que la proposition faite par [le vendeur], garagiste de profession, de payer à l'acquéreur de la voiture [N.D.L.R. un véhicule d'occasion dont le moteur était en très mauvais état, ce qu'avait constaté un autre garagiste] le coût du remplacement de pièces défectueuses impliquait de sa part une acceptation de garantir le véhicule dont il ne pouvait ignorer les vices qu'un contrôle aisé suffisait à révéler à un technicien [N.D.L.R. le vendeur avait, en l'espèce, lui-même procédé à plusieurs réparations sur le véhicule après la vente] et en estimant, dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation, qu'eu égard à la nature des vices et aux circonstances de la cause, l'action avait été exercée dans le bref délai prévu par l'article 1648 du Code civil, la cour d'appel a répondu aux conclusions invoquées et a donné une base légale à sa décision » (nous soulignons).

Chapitre 3

Les délais en matière de garantie des biens de consommation (art. 1649^{quater} C. civ.)

Introduction – Bref rappel du cadre général du régime

55. La directive 1999/44/CE et sa transposition. La directive 1999/44/CE du Parlement européen et du Conseil sur certains aspects de la vente et des garanties de biens de consommation²⁸⁶ a établi un régime d'harmonisation minimale²⁸⁷ en matière de garantie des biens de consommation.

La loi du 1^{er} septembre 2004 relative à la protection des consommateurs en cas de vente de biens de consommation²⁸⁸ a assuré la transposition de cette directive au sein d'une nouvelle section dans le Code civil, comprenant les « dispositions relatives aux ventes à des consommateurs » que sont les articles 1649bis à 1649octies.

La loi du 1^{er} septembre 2004 est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2005 et ne s'applique qu'aux contrats conclus après son entrée en vigueur (art. 8)²⁸⁹.

56. Les conditions de la responsabilité du vendeur. L'article 1649^{quater}, § 1^{er}, du Code civil dispose qu'en cas de vente²⁹⁰ d'un bien de consommation²⁹¹, le vendeur²⁹² « répond vis-à-vis du consommateur²⁹³ de tout défaut de confor-

²⁸⁶ J.O.C.E., L 171/15, 7 juillet 1999 (ci-après « la directive »).

²⁸⁷ « Les États membres peuvent adopter ou maintenir en vigueur, dans le domaine régi par la présente directive, des dispositions plus strictes compatibles avec le traité pour assurer un niveau de protection plus élevé du consommateur » (art. 8, § 2; voy. aussi le considérant n° 24 de la directive). Voy., sur ce principe d'harmonisation minimale, aussi le projet de loi du 31 mars 2004, exposé des motifs, p. 4 (qui souligne notamment que « [l']harmonisation minimale réalisée par la directive porte sur un seul aspect, essentiel, des droits du consommateur, à savoir les droits que le consommateur peut faire valoir en ce qui concerne les exigences auxquelles doit satisfaire le bien vendu »).

²⁸⁸ M.B., 21 septembre 2004.

²⁸⁹ Concernant le principe de l'interprétation conforme du droit national à la lumière des dispositions de la directive 1999/44/CE pour les contrats conclus entre l'expiration du délai de transposition imposé aux États membres (1^{er} janvier 2002 – art. 11, § 1^{er}, de la directive) et le 1^{er} janvier 2005, voy. Y. NINANE et O. GILARD, *La garantie des biens de consommation*, Coll. Pratique du droit, vol. 44, Waterloo, Kluwer, 2010, pp. 15 et 16, n° 21; Mons, 31 mai 2005, J.L.M.B., 2005, p. 1473; Liège, 10 octobre 2007, R.R.D., 2007, p. 261; J.T., 2008, p. 177.

²⁹⁰ Sur la notion de vente, telle qu'envisagée par la directive et sa transposition en droit belge, voy. notamment Y. NINANE et O. GILARD, *La garantie des biens de consommation*, op. cit., pp. 6 à 9, n°s 8 à 10.

²⁹¹ Le bien de consommation est défini, par l'article 1649bis, § 2, 3°, comme « tout objet mobilier corporel ».

²⁹² Le régime ne s'applique qu'aux vendeurs professionnels (art. 1649bis, § 2, 2°).

²⁹³ Selon l'article 1649bis, § 2, 1°, il s'agit d'« une personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité professionnelle ou commerciale ». Sur les biens acquis à des fins à la fois professionnelles et privées, voy. M. HIGNY, « La notion de consommateur et l'usage mixte en matière de vente de biens de consommation », D.C.C.R., 2009, pp. 158 à 172.

mité²⁹⁴ qui existe lors de la délivrance du bien et qui apparaît dans un délai de deux ans à compter de celle-ci ».

57. Les sanctions. L'article 1649quinquies du Code civil précise les remèdes qui sont offerts à l'acheteur : « outre des dommages et intérêts le cas échéant, le consommateur a le droit d'exiger du vendeur qui répond d'un défaut de conformité [...], soit la réparation du bien ou son remplacement, [...] soit une réduction adéquate du prix ou la résolution du contrat [...] »²⁹⁵⁻²⁹⁶.

Section 1

Un délai matériel de deux ans

§ 1^{er}. Principe

58. Le délai légal de deux ans. Le législateur européen a estimé qu'il convenait « de limiter dans le temps le délai pendant lequel la responsabilité du vendeur est engagée pour tout défaut de conformité existant lors de la délivrance du bien »²⁹⁷. Il a prévu, en conséquence, que « la responsabilité du vendeur est engagée lorsque le défaut de conformité apparaît dans un délai de deux ans à dater de la délivrance du bien »²⁹⁸.

Ce délai et son point de départ sont repris à l'article 1649quater, § 1^{er}, du Code civil.

Idéalement, le délai de mise en œuvre de la responsabilité du vendeur eût dû varier « selon différents facteurs tels que la durée de vie estimée du produit, la capacité des parties d'exercer une influence sur le risque de défaut ou sur la valeur du bien »²⁹⁹. Un délai unique est, toutefois, apparu comme étant de nature à assurer une plus grande sécurité juridique.

²⁹⁴ L'article 1649ter du Code civil énumère quatre critères cumulatifs permettant d'établir la conformité du bien délivré au contrat. Pour un commentaire de cette disposition, voy. Y. NINANE et O. GILARD, *La garantie des biens de consommation*, op. cit., pp. 33 à 41, n^{os} 51 à 69.

²⁹⁵ Ces remèdes sont hiérarchisés. Le paragraphe 2 de cette disposition précise, en effet, que « le consommateur a le droit, dans un premier temps, d'exiger du vendeur la réparation du bien ou son remplacement » (nous soulignons). Ce n'est donc que dans un second temps, et aux conditions précisées au paragraphe 3, que le consommateur pourra obtenir un remboursement partiel du prix ou la résolution du contrat (voy., notamment, à cet égard, C.J.U.E., 16 juin 2011 [Gebr. Weber GmbH c. J. Wittmer et I. Putz c. Medianess Electronics GmbH], aff. jointes C-65/09 et C-87/09).

²⁹⁶ Pour un commentaire de cette disposition, voy. P. WÉRY, « Les droits légaux du consommateur en cas de défaut de conformité », in CHR. BIQUET-MATHIEU et P. WÉRY (dir.), *La nouvelle garantie des biens de consommation et son environnement légal*, Bruxelles, La Chartre, 2005, pp. [...] à [...].

²⁹⁷ Considérant n^o 17 de la directive.

²⁹⁸ Article 5, § 1^{er}, de la directive.

²⁹⁹ S. GRUNDMANN et F. GOMEZ, « Introduction », in M. C. BIANCA, S. GRUNDMANN et S. STIJNS (dir.), *La directive communautaire sur la vente – Commentaire*, Bruxelles-Paris, Bruylant-L.G.D.J., 2004, p. 84, n^o 111; J. STUYCK, « La notion de conformité et l'articulation des délais », in CHR. BIQUET-MATHIEU et P. WÉRY (dir.), *La nouvelle garantie des biens de consommation et son environnement légal*, Bruxelles, La Chartre, 2005, p. 121, n^o 41.

Il ne faudrait toutefois pas en déduire que, quelle que soit la nature du bien vendu, tout défaut de conformité qui apparaît dans les deux ans de la délivrance engage nécessairement la responsabilité du vendeur. Pour apprécier la réalité du défaut, l'article 1649ter, § 1^{er}, 4, impose, en effet, notamment, de tenir compte du critère des attentes légitimes du consommateur³⁰⁰ quant à la durée de vie du bien. Ainsi, si un bien de consommation périt dans un délai inférieur à deux ans en raison de son usure normale, le défaut n'existera pas au sens de la loi et le vendeur ne sera, dès lors, pas responsable³⁰¹. De même, compte tenu, cette fois, de la condition d'antériorité du défaut³⁰², le seul fait que le bien n'atteigne pas sa durée de vie escomptée en raison d'une usure anormale ne suffira pas, à lui seul, à activer le mécanisme de la garantie légale³⁰³, sauf si le défaut apparaît dans les six mois qui suivent la délivrance du bien³⁰⁴.

§ 2. Le cas particulier des biens d'occasion

59. Une possibilité de réduction contractuelle du délai légal. La directive ne prévoit pas de régime dérogatoire en matière de vente de biens de consommation d'occasion. Toutefois, conscient de la particularité de ce type de biens, le législateur européen a autorisé « les États membres [à] permettre aux parties de convenir d'un délai de responsabilité plus court »³⁰⁵.

Le législateur belge a fait usage de cette habilitation et a précisé, à l'article 1649quater, § 1^{er}, alinéa 3, du Code civil, que les parties peuvent réduire jusqu'à un an (minimum) le délai dans lequel le défaut doit apparaître dans le cas de la vente d'un bien d'occasion. On soulignera qu'il s'agit là d'une latitude laissée par la loi³⁰⁶ aux parties, et non d'une réduction légale du délai de deux ans. Il en résulte qu'en l'absence de toute précision contractuelle³⁰⁷, c'est bien

³⁰⁰ Article 1649ter, § 1^{er}, 4^o : « le bien de consommation délivré par le vendeur au consommateur est réputé n'être conforme au contrat que si [...] il présente la qualité et les prestations habituelles d'un bien de même type auxquelles le consommateur peut raisonnablement s'attendre, eu égard à la nature du bien [...] ».

³⁰¹ J. STUYCK, « La notion de conformité et l'articulation des délais », *op. cit.*, p. 122, n° 43.

³⁰² Le vendeur ne répond, en effet, que du défaut « qui existe lors de la délivrance du bien » (art. 1649quater, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, C. civ.).

³⁰³ CHR. BIQUET-MATHIEU, « La garantie des biens de consommation – Présentation générale », in CHR. BIQUET-MATHIEU et P. WÉRY (dir.), *La nouvelle garantie des biens de consommation et son environnement légal*, Bruxelles, La Chartre, 2005, p. 71, n° 33.

³⁰⁴ Article 1649quater, § 4, du Code civil. Concernant ce délai de six mois, voy., *infra*, n° 65.

³⁰⁵ Considérant n° 16 de la directive.

³⁰⁶ Une telle précision était nécessaire, compte tenu du caractère impératif de la loi, rappelé à l'article 1649octies du Code civil : « [S]ont nuls les clauses contractuelles ou les accords conclus avant que le défaut de conformité ne soit porté à l'attention du vendeur par le consommateur et qui, directement ou indirectement, écartent ou limitent les droits accordés au consommateur par la présente section. »

³⁰⁷ La limitation du délai doit, en effet, être expresse : voy. aussi Civ. Anvers, 11 avril 2008, *R.W.*, 2010-2011, 115.

le délai légal de deux ans qui s'applique à la vente de biens d'occasion par un professionnel à un consommateur³⁰⁸.

§ 3. L'articulation avec le régime de droit commun de la garantie des vices cachés

60. Résurgence de la garantie des vices cachés de droit commun.

L'échéance du délai matériel prévu par le présent régime n'est pas de nature à faire obstacle à toute action du consommateur lorsqu'un défaut apparaît plus de deux ans (ou un an s'agissant d'un bien d'occasion) après la délivrance du bien vendu. Le législateur a, en effet, constaté que la limitation légale du délai endéans lequel le défaut devait apparaître pour engager la responsabilité du vendeur pouvait entraîner une diminution des droits dont le consommateur bénéficiait en vertu du droit commun (art. 1641 à 1649 C. civ.)³⁰⁹. Faisant usage de la prérogative qui lui était accordée par la directive de « maintenir en vigueur [...] des dispositions plus strictes [...] pour assurer un niveau de protection plus élevé du consommateur »³¹⁰, il a, en conséquence, prévu que le régime de la garantie des vices cachés deviendra applicable à l'issue du délai de deux ans³¹¹⁻³¹².

Les deux régimes ne s'appliquent donc pas cumulativement³¹³. En effet, si le défaut se manifeste dans les deux ans de la délivrance du bien, le consommateur est *tenu* de se prévaloir des dispositions du régime propre à la garantie des biens de consommation et n'est pas recevable à invoquer le régime de la garantie des vices cachés du droit commun de la vente³¹⁴. Passé ce délai, il ne pourra, par identité de motifs, plus faire appel à la garantie des biens de consommation et devra nécessairement fonder son action exclusivement sur le régime de la

³⁰⁸ Gand, 27 mai 2009, *N.J.W.*, 2010, p. 200 et note R. STEENNOT.

³⁰⁹ A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT et P. WÉRY, *Droit des contrats spéciaux, Ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, Waterloo, Kluwer, 2012, p. 176, n° 299 (« La justification de ce caractère exclusif "temporaire" est de protéger le consommateur dans l'hypothèse de biens durables pour lesquels le délai de deux ans est trop court par rapport à une utilisation normale du bien concerné »).

³¹⁰ Article 8, § 2, de la directive.

³¹¹ Article 1649*quater*, § 5, du Code civil.

³¹² La ministre a précisé, au cours des travaux préparatoires, que, « si les parties ont convenu d'un délai plus court pour les biens d'occasion, la garantie des vices cachés commence à courir à l'expiration de ce délai » (rapport, *Doc. parl.*, Sénat, 2003-2004, n° 722/3, p. 15).

³¹³ Le régime de la vente des biens de consommation et le droit commun de la vente ayant entre eux un rapport de *lex specialis* à *lex generalis*, le premier exclut l'application du second pour les aspects qu'il règle (I. ΣΑΜΟΥ, « Het toepassing domein van de verschillende koopregelingen in kaart gebracht (gemeentrechtelijke koop, consumentkoop en internationale koop), met bijzondere aandacht voor gemengd gebruik en gemengde overeenkomsten », *R.G.D.C.*, 2009, p. 73, n° 11).

³¹⁴ Mons, 20 avril 2007, *J.L.M.B.*, 2008, p. 1178.

garantie des vices cachés³¹⁵. C'est le moment de l'apparition du défaut qui détermine celui de ces régimes qui est applicable à la cause³¹⁶.

61. Les contrats d'entreprises assimilés à des contrats de vente de biens de consommation. Le législateur n'a, par contre, pas réglé la question du régime applicable, à l'issue du délai de deux ans, aux contrats d'entreprises qui intègrent le champ d'application des dispositions relatives à la garantie des biens de consommation³¹⁷. Il semble que, dans ce cas, il y a lieu de raisonner par analogie et de permettre au consommateur de se fonder sur le droit commun du contrat d'entreprise³¹⁸ si le défaut se manifeste après l'expiration du susdit délai³¹⁹.

§ 4. Les causes de suspension du délai

62. Option du législateur. La directive 1999/44/CE permet aux États membres de « prévoir que le délai pendant lequel tout défaut de conformité doit se manifester [est] suspendu ou interrompu [...] en cas de réparation ou de remplacement ou de négociations³²⁰ entre le vendeur et le consommateur en vue d'un accord amiable ».

Le législateur belge a opté en faveur d'une suspension du délai : « le délai de deux ans [...] est suspendu pendant le temps nécessaire à la réparation ou au remplacement du bien, ou en cas de négociations entre le vendeur et le consommateur en vue d'un accord amiable » (art. 1649*quater*, § 2, alinéa 3).

À défaut de précision contraire, les règles de droit commun s'appliquent au calcul et aux effets d'une telle suspension³²¹.

63. Absence de nouveau délai en cas de réparation ou de remplacement. Il est regrettable que le législateur n'ait pas prévu l'interruption du délai en cas de réparation ou de remplacement du bien vendu. Le consommateur

³¹⁵ Pour un cas d'application, voy. Civ. Anvers, 3 mars 2011, D.C.C.R., 2012, p. 105 et note S. VAN LOOCK, « Diamonds are (not always) forever : (verbogen) gebreken in het Burgerlijk Wetboek ».

³¹⁶ CHR. BIQUET-MATHIEU, « La garantie des biens de consommation – Présentation générale », *op. cit.*, p. 77, n° 41.

³¹⁷ On pense notamment aux contrats portant sur une chose future prévoyant que le consommateur fournit les matériaux nécessaires à la fabrication ou à la production (art. 1649*ter*, § 3, C. civ. – pour un commentaire de cette disposition, voy. Y. NINANE et O. GILARD, *La garantie des biens de consommation*, *op. cit.*, pp. 6 à 8, n° 9).

³¹⁸ Concernant le régime de la responsabilité de l'entrepreneur pour les vices cachés et malfaçons apparaissant après l'agrégation, nous renvoyons vers l'excellente étude de C. MARR, « Le contrat d'entreprise hors construction et la protection des consommateurs », in *Droit des contrats*, Coll. Recyclages en droit, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2007, spéc. pp. 202 à 209.

³¹⁹ CHR. BIQUET-MATHIEU, « La garantie des biens de consommation – Présentation générale », *op. cit.*, p. 77, n° 42.

³²⁰ Il a été jugé qu'il n'y a pas de négociation lorsque le vendeur professionnel ne réagit pas aux nombreux courriers de plaintes pour défaut de conformité qui lui sont adressés par le consommateur (Comm. Nivelles, 3 novembre 2009, D.C.C.R., 2011, p. 81 et note C. CAUFFMAN, « Verlenging van garantietermijn versus schorsing en stuiting van verjaringstermijn »).

³²¹ J. STUYCK, « La notion de conformité et l'articulation des délais », *op. cit.*, p. 122, n° 43.

aurait, en effet, pu jouir, dans une telle hypothèse, d'un nouveau délai de deux ans pour le bien réparé ou remplacé lui-même^{322,323}.

C'est ainsi que l'acheteur d'une bague sertie de diamants, acquise le 17 mars 2006, réparée en janvier 2007, puis remplacée en janvier 2008 à la suite de la désolidarisation de certaines pierres, n'a pu fonder sa demande en résolution du contrat sur le régime de la garantie des biens de consommation lorsqu'il constata, en mai 2009, qu'un diamant s'était à nouveau détaché. Le tribunal ne suivit, en effet, pas la thèse de l'acheteur (demandeur) qui considérait qu'il devait disposer d'un nouveau délai de garantie de deux ans à dater du remplacement de la bague. Il jugea que le délai de deux ans ayant pris cours le 17 mars 2006, jour de la délivrance de la bague, n'avait pu qu'être suspendu pendant le temps nécessaire à sa réparation puis à son remplacement (soit une durée totale de trois mois) et qu'il avait, dès lors, pris fin le 17 juin 2008³²⁴.

Section 2

Un délai de garantie de six mois

64. Charge de la preuve de l'antériorité du défaut. Conformément à l'article 1649*quater*, § 1^{er}, du Code civil, le vendeur ne répond que du défaut de conformité « qui existe lors de la délivrance du bien ».

La charge de la preuve d'une telle antériorité pèse sur le consommateur, conformément à l'article 1315 du Code civil³²⁵. L'exigence est, ici, comparable à celle qu'impose le droit commun de la vente, sur le fondement des articles 1641 et suivants du Code civil.

65. Présomption d'antériorité. Une telle preuve n'est, toutefois, pas chose aisée pour l'acheteur. Afin de faciliter cette tâche, le législateur a instauré une présomption à l'article 1649*quater*, § 4, du Code civil : « sauf preuve contraire, le défaut de conformité qui apparaît dans un délai de six mois à partir de la délivrance du bien est présumé exister au moment de la délivrance ».

³²² 322 S. STIJNS et I. SAMOY, « Le nouveau droit de la vente : la transposition en droit belge de la Directive européenne sur la vente des biens de consommation », *R.G.D.C.*, 2003, p. 19, n° 61.

³²³ Pour mémoire, on notera que la proposition de directive du 8 octobre 2008 relative aux droits des consommateurs (COM(2008) 614 final) prévoyait une modification du régime en ce sens : « si le professionnel a remédié au défaut de conformité par voie de remplacement, il est responsable [...] lorsque le défaut apparaît dans un délai de deux ans à compter du moment où le consommateur [...] a matériellement pris possession du bien reçu en remplacement » (art. 28, § 2, de la proposition de directive). On rappellera, toutefois, qu'« après de longues discussions au Parlement européen et au Conseil, la proposition initiale a été fortement amendée [et] les règles en matière de conformité des biens de consommation de la directive 1999/44/CE ne sont pas modifiées » par la directive 2011/83/UE du 25 octobre 2011 relative aux droits des consommateurs (J. STUYCK, « La nouvelle directive relative aux droits des consommateurs », *J.D.E.*, 2012, p. 73).

³²⁴ Civ. Anvers, 3 mars 2011, *D.C.C.R.*, 2012, p. 105 et note S. VAN LOOCK, « Diamonds are (not always) forever : (verbogen) gebreken in het Burgerlijk Wetboek ».

³²⁵ Y. NINANE et O. GILARD, *La garantie des biens de consommation*, *op. cit.*, p. 43, n° 75.

Le délai de six mois suivant la délivrance du bien de consommation peut donc – et lui seul – s’analyser en un véritable délai de garantie³²⁶ légale au bénéfice du consommateur.

Cette disposition, qualifiée de « très importante et novatrice » par la doctrine³²⁷, admet toutefois la preuve contraire, c’est-à-dire la preuve que le défaut est apparu après la délivrance. Elle établit donc une présomption simple, qui opère un déplacement de la charge de la preuve du moment de l’apparition du défaut du consommateur vers le vendeur.

66. Écartement de la présomption par le juge. La loi précise, par ailleurs, que le juge peut³²⁸ écarter la présomption « lorsqu’elle n’est pas compatible avec la nature du bien ou la nature du défaut de conformité ».

La nature du bien vise les biens périssables³²⁹. Après avoir entendu les représentants du secteur de la vente d’occasion³³⁰, le législateur a par ailleurs affirmé qu’il y a également lieu de « tenir compte, notamment, du caractère neuf ou d’occasion du bien »³³¹.

La nature du défaut de conformité renvoie, quant à elle, aux défauts qui n’auraient pas pu être présents au moment de la délivrance, compte tenu des circonstances³³².

67. Une illustration jurisprudentielle. Dans un jugement inédit du 7 avril 2009³³³, le Juge de paix du canton de Forest a fait application de la présomption établie par l’article 1649*quater*, § 4, du Code civil. Le litige concernait la vente d’un lecteur DVD portable conclue le 21 mars 2008. Quelques jours après la vente, l’acheteur constate que ce lecteur ne fonctionne pas lorsqu’il est sur batterie et s’éteint après quelques minutes lorsqu’il est branché sur secteur. Après avoir accepté, le 18 août 2008, de remplacer gratuitement la batterie de l’appareil, le vendeur refuse de procéder à la réparation ou au remplacement du bien vendu au motif que le lecteur est atteint d’une oxydation devant résulter

³²⁶ Sur l’usage impropre d’une telle qualification pour le délai matériel de deux ans, voy. CHR. BIQUET-MATHIEU, *op. cit.*, pp. 73 à 75, n^{os} 37 et 38.

³²⁷ S. STIJNS et I. SAMOY, « Le nouveau droit de la vente : la transposition en droit belge de la Directive européenne sur la vente des biens de consommation », *op. cit.*, p. 10, n^o 31.

³²⁸ Article 1649*quater*, § 4, *in fine*. L’écartement de la présomption en cas de vente de biens d’occasion n’est donc qu’une faculté pour le juge.

³²⁹ M. TENREIRO et S. GOMEZ, « La directive 1999/44/CE sur certains aspects de la vente et des garanties des biens de consommation », R.E.C.O., 2000, p. 19.

³³⁰ Projet de loi, rapport fait au nom de la Commission, *Doc. parl.*, Chambre, 2003-2004, n^o 51-0982/04, pp. 22 à 33.

³³¹ Pour une application de la présomption à un défaut de conformité apparu dans les six mois de la délivrance d’un véhicule d’occasion, voy. Gand, 27 mai 2009, *N.J.W.*, 2010, p. 200 et note R. STEENNOT.

³³² S. STIJNS et I. SAMOY, « Le nouveau droit de la vente : la transposition en droit belge de la Directive européenne sur la vente des biens de consommation », *op. cit.*, p. 10, n^o 31; Y. VAN COUTER, E. KAIRIS, B. VAN BRABANT *et al.*, « La vente aux consommateurs après la loi du 1^{er} septembre 2004 », *Rev. Dr. ULg.*, 2005, p. 351, n^o 51.

³³³ J.P. Forest, 7 avril 2009, inédit, R.G. n^o 09A343.

de son contact, après la vente, avec une source d'humidité. Le vendeur étant cependant dans l'impossibilité de prouver une telle circonstance, le juge décida que « le défaut étant apparu directement après la vente, doit être présumé avoir existé au moment de la vente, à défaut de preuve contraire dont le [vendeur] a la charge ».

Section 3

Un délai facultatif de dénonciation

§ 1^{er}. L'option ouverte par la directive

68. Une option laissée aux législateurs nationaux. La directive n'introduit pas de délai de notification endéans lequel le consommateur serait contraint de dénoncer le défaut de conformité au vendeur. Elle permet, toutefois, aux États membres de prévoir un tel délai, sans que, dans une telle éventualité, ledit délai ne puisse être inférieur à deux mois à compter de la constatation du défaut.

La directive autorise également les États membres à conditionner les droits du consommateur au respect du délai de dénonciation qu'ils décideraient d'imposer³³⁴. Il en résulte que le consommateur qui ne veillerait pas à notifier le défaut de conformité au vendeur dans le délai conventionnellement imparti pourrait être déchu des droits que lui accorde le régime de la garantie des biens de consommation³³⁵.

L'octroi d'une telle option au profit des États membres a été critiqué par certains auteurs. Elle constitue, en effet, « un coup sérieux porté à l'encontre des efforts entrepris en terme[s] d'harmonisation » et est susceptible de freiner la consommation transfrontalière dès lors que « nul ne saura si le pays voisin a ou non transposé cette obligation »³³⁶⁻³³⁷.

³³⁴ Article 5, § 2, de la directive et considérant n° 19.

³³⁵ S. STIJNS et I. SAMOY, « Le nouveau droit de la vente : la transposition en droit belge de la Directive européenne sur la vente des biens de consommation », *op. cit.*, p. 19, n° 61; E. HONDIUS, « Article 5 : délais », in M. C. BIANCA, S. GRUNDMANN et S. STIJNS (dir.), *La directive communautaire sur la vente – Commentaire*, Bruxelles-Paris, Bruylant-L.G.D.J., 2004, p. 257, n° 10.

³³⁶ E. HONDIUS, « Article 5 : délais », *op. cit.*, p. 259, n° 11; J. STUYCK, « La notion de conformité et l'articulation des délais », *op. cit.*, pp. 123-114, n° 52.

³³⁷ On notera utilement que la proposition de directive du 8 octobre 2008 relative aux droits des consommateurs relevait, dans le même sens, que « les différences entre les lois de transposition de la directive ayant créé des entraves au commerce, il est nécessaire de supprimer cette possibilité offerte par la réglementation et d'améliorer la sécurité juridique en obligeant les consommateurs à informer le professionnel du défaut de conformité dans un délai de deux mois à compter de la date de constatation » (considérant n° 43 et art. 28, § 4, de la proposition de directive). La directive 2011/83/UE du 25 octobre 2011 relative aux droits des consommateurs, fruit de cette initiative, n'a finalement pas modifié la directive 1999/44/CE.

§ 2. Le délai conventionnel autorisé par la loi

69. Une liberté contractuelle encadrée. Le Code civil n'impose pas de délai de dénonciation, mais permet aux parties, en son article 1649quater, § 2, de « convenir d'un délai pendant lequel le consommateur est tenu d'informer le vendeur du défaut de conformité, sans que ce délai soit inférieur à deux mois à compter du jour où le consommateur a constaté le défaut »³³⁸.

70. La sanction du dépassement du délai. La loi ne prévoit pas que le consommateur qui s'abstient de dénoncer le défaut au vendeur dans le délai convenu est déchu de ses droits. Ce mutisme est délibéré. Lors des travaux préparatoires, la ministre a, en effet, affirmé préférer « ne [...] pas inscrire dans le projet de loi la sanction du non-respect de l'obligation d'information [...]. Si le consommateur ne la respecte pas, il se rend coupable d'une faute contractuelle et il sera responsable du dommage que le vendeur aura subi de ce silence »³³⁹.

Mais la loi n'exclut pas davantage que les parties conviennent que le non-respect du délai de notification est sanctionné de déchéance. Plusieurs commentateurs de la loi en déduisent que, compte tenu de la faculté prévue à l'article 5, § 2, de la directive, une clause prévoyant une telle sanction serait valide³⁴⁰. Il nous semble pourtant qu'une telle clause pourrait être jugée illicite au regard de l'article 1649octies du Code civil et de l'article 74, 14°, de la L.P.M.C., qui sanctionnent de nullité les accords des parties qui « directement ou indirectement [...] écarte[nt] ou limite[nt] les droits accordés au consommateur » par les articles 1649bis et suivants du Code civil. Nous sommes donc d'avis que l'appréciation de la limitation aux droits du consommateur doit s'apprécier au regard de la loi (qui ne prévoit pas la sanction de la déchéance), et non de la directive.

§ 3. Un délai raisonnable pour les défauts apparents ?

71. L'obligation unique de conformité. Le régime de la garantie des biens de consommation fusionne les obligations de délivrance et de garantie des vices cachés en une obligation unique de « délivrer [...] une chose conforme au contrat » (art. 1604, alinéa 1^{er})³⁴¹. Plus aucune distinction n'est faite, en termes de régime, selon que le défaut est caché ou apparent lors de la livraison.

³³⁸ Il faut en déduire que, concernant la vente d'un bien de consommation, un délai d'une durée inférieure à deux mois est « déraisonnablement court » au sens de l'article 74, 15°, de la L.P.M.C.

³³⁹ Projet de loi, rapport, *Doc. parl.*, Sénat, 2003-2004, n° 3-722/3, p. 15.

³⁴⁰ CHR. BIQUET-MATHIEU, « La garantie des biens de consommation – Présentation générale », *op. cit.*, p. 78, n° 45; A. VERBEKE, « De termijnen », in S. STIJNS et J. STUYCK (dir.), *Het nieuwe kooprecht : de wet van 1 september 2004 betreffende de bescherming van de consumenten bij verkoop van consumptiegoederen*, Antwerpen, Intersentia, 2005, p. 95, n° 48.

³⁴¹ Voy. aussi l'article 1649ter, § 1^{er}, du Code civil.

Interprété à la lettre, l'article 1649*quater*, § 1^{er}, permettrait donc au consommateur de fonder son action sur un défaut de conformité apparent découvert lors de la délivrance, pour autant que son recours soit introduit endéans un délai maximal de deux ans après celle-ci³⁴²⁻³⁴³. I. Samoy cite ainsi l'exemple – caricatural, mais illustratif – d'un consommateur qui commanderait une voiture bleue et en recevrait une noire³⁴⁴.

72. L'absence de couverture des vices apparents par le consommateur. Dans le régime de droit commun de la vente, l'acheteur couvre les vices apparents par l'agrégation du bien, laquelle peut intervenir tacitement au moment de la livraison³⁴⁵. L'article 1642 du Code civil dispose, en effet, que « le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre par lui-même ». Il en résulte une obligation de diligence dans le chef de l'acheteur, qui se doit d'inspecter la chose vendue et de dénoncer les vices apparents au moment de la délivrance de la chose ou dans un délai relativement bref après celle-ci.

Pour sa part, l'article 1649*ter*, § 3, du Code civil prévoit notamment que « le défaut de conformité est réputé ne pas exister [...] si, au moment de la conclusion du contrat, le consommateur connaissait ce défaut ». Cette disposition ne permet, dès lors, pas de faire obstacle à une action fondée sur un défaut qui serait apparu à la délivrance du bien, mais qui était inconnu du consommateur lors de la conclusion du contrat.

73. Obligation de diligence du consommateur. Les commentateurs de la directive³⁴⁶ et de la loi³⁴⁷ ainsi que les travaux parlementaires³⁴⁸ rapprochent toutefois le régime de l'article 1649*ter*, § 3, du Code civil de celui de l'article 1642 du même Code. Prenant appui sur les dispositions de la Convention de Vienne sur la vente internationale de marchandises, I. Samoy constate également que l'adoption d'un régime moniste ne fait pas obstacle à l'obligation de l'acheteur

³⁴² Sous réserve de l'abus de droit que l'on pourrait reprocher au consommateur qui attendrait de très nombreux mois avant de dénoncer un défaut apparent au vendeur (J. STUYCK, « La notion de conformité et l'articulation des délais », *op. cit.*, p. 124, n° 58; A. VERBEKE, « De termijnen », *op. cit.*, p. 99, n° 65).

³⁴³ « Il est toutefois tenu compte, le cas échéant, de l'aggravation du dommage résultant de l'usage du bien par le consommateur après le moment où il a constaté le défaut de conformité ou il aurait dû le constater » (art. 1649*quinquies*, § 1^{er}, alinéa 2, C. civ.).

³⁴⁴ I. SAMOY, « Een zichtbaar gebrek van de wet consumentenkoop? Pleidooi voor het behoud van de spoedig protestplicht van de koper op straffe van aanvaarding van de zichtbare gebreken », *R.W.*, 2005-2006, p. 473.

³⁴⁵ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, *op. cit.*, t. IV, par A. Meinertzhagen-Limpens, p. 206, n° 128, et p. 287, n° 205.

³⁴⁶ S. GRUNDMANN, « La conformité au contrat », in M. C. BIANCA, S. GRUNDMANN et S. STIJNS (dir.), *La directive communautaire sur la vente – Commentaire*, Bruxelles-Paris, Bruylant-L.G.D.J., 2004, p. 174; S. STIJNS et I. SAMOY, « Le nouveau droit de la vente : la transposition en droit belge de la Directive européenne sur la vente des biens de consommation », *op. cit.*, p. 13, n° 39.

³⁴⁷ J. STUYCK, « La notion de conformité et l'articulation des délais », *op. cit.*, p. 119, n° 35.

³⁴⁸ Projet de loi, exposé des motifs, *Doc. parl.*, Chambre, 2003-2004, n° 51-0982/01, p. 13.

d'inspecter le bien « dans un délai aussi bref que possible »³⁴⁹ et de dénoncer au vendeur tout défaut « dans un délai raisonnable à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater »³⁵⁰. L'auteur en déduit que, même dans le cas de la vente d'un bien de consommation, l'acheteur a l'obligation d'inspecter le bien et de dénoncer les défauts apparents, en précisant cependant qu'il sera tenu compte de sa qualité de consommateur dans l'appréciation de son devoir de diligence^{351_352}.

Avec Chr. Biquet-Mathieu³⁵³, nous pensons toutefois que le consommateur ne pourrait en tout cas être considéré comme ayant tacitement renoncé à toute action fondée sur les défauts de conformité apparents avant l'écoulement d'un délai de deux mois à dater de la réception du bien (soit le délai minimal de dénonciation du défaut). L'article 1649*quater*, § 2, du Code civil précise, en effet, que le délai minimal de deux mois prend cours « à compter du jour où le consommateur a constaté le défaut »³⁵⁴. S'agissant des défauts apparents au moment de la livraison, il conviendra donc de faire coïncider le point de départ de ce délai avec ce dernier moment.

Section 4

Un délai de prescription

74. La directive et sa transposition. La directive 1999/44/CE ne prévoit pas de délai de prescription. Elle se limite à préciser que, si les États membres en prévoient un, ce dernier ne peut expirer pendant le délai matériel de deux ans suivant la délivrance du bien (art. 5, § 1^{er}³⁵⁵). Selon cette autorisation, l'article 1649*quater*, § 3, du Code civil porte que « l'action du consommateur se prescrit dans un délai d'un an à compter du jour où il a constaté le défaut de conformité, sans que ce délai ne puisse expirer avant la fin du délai prévu au § 1^{er} ».

³⁴⁹ Article 38 de la Convention de Vienne sur la vente internationale de marchandises.

³⁵⁰ Article 39 de la Convention de Vienne sur la vente internationale de marchandises.

³⁵¹ L'article 1649*ter*, § 3, vise en effet le défaut que le consommateur « ne pouvait raisonnablement ignorer ».

³⁵² I. SAMOY, « Een zichtbaar gebrek van de wet consumentenkoop? Pleidooi voor het behoud van de spoedig protestplicht van de koper op straffe van aanvaarding van de zichtbare gebreken », *op. cit.*, p. 473.

³⁵³ CHR. BIQUET-MATHIEU, *op. cit.*, p. 79, n° 46.

³⁵⁴ Voy. également le considérant n° 19 de la directive, qui précise « qu'il convient, en tout état de cause, que les consommateurs dans l'ensemble de la Communauté disposent d'au moins deux mois pour informer le vendeur de l'existence du défaut de conformité ».

³⁵⁵ Selon cette disposition, en effet, « [l]a responsabilité du vendeur [...] est engagée lorsque le défaut de conformité apparaît dans un délai de deux ans à compter de la délivrance du bien. Si, en vertu de la législation nationale, les droits prévus à l'article 3, paragraphe 2, sont soumis à un délai de prescription, celui-ci n'expire pas au cours des deux ans qui suivent la délivrance ».

Le consommateur dispose donc toujours d'un délai d'action de minimum un an, mais ce délai pourra être prorogé lorsque le défaut apparaît au cours de la première année qui suit la livraison. Dans ce cas, en effet, l'échéance du délai de prescription sera reportée jusqu'à l'échéance du délai de deux ans³⁵⁶.

Par ailleurs, l'action du consommateur se prescrira entre deux et trois ans à compter de la délivrance selon le moment de l'apparition du défaut de conformité³⁵⁷.

75. La situation particulière des biens d'occasion. Il convient de préciser que si, concernant la vente d'un bien d'occasion, les parties ont convenu de réduire le délai de deux ans à un an, l'action du consommateur ne pourra, de même, être prescrite avant l'échéance de ce délai conventionnel (qui ne peut être inférieur à un an)³⁵⁸.

76. Incidence des négociations, de la réparation et du remplacement. On regrettera que le législateur n'ait pas fait usage de la prérogative qui lui était offerte par la directive de suspendre ou d'interrompre le délai de prescription durant les négociations ou le temps nécessaire à la réparation ou au remplacement du bien³⁵⁹.

L'exposé des motifs précise, toutefois, que « le cas échéant ce délai de deux ans [avant l'échéance duquel le délai de prescription d'un an ne peut expirer] sera prolongé conformément au prescrit de l'alinéa 2 du § 1^{er} de l'article 1649^{quater} »³⁶⁰. La suspension du délai matériel de deux ans entraînera, dès lors, de manière indirecte, la suspension du délai de prescription.

Il ne s'agit cependant que d'une solution imparfaite, qui ne règle pas les hypothèses dans lesquelles la prescription est acquise après l'échéance du délai matériel de deux ans. Ainsi, si le défaut apparaît avant la fin du délai matériel de deux ans suivant la délivrance, les négociations entamées après l'échéance de ce délai ne suspendront pas la prescription³⁶¹. Il en résulte que, si les négociations se prolongent plus d'un an après l'apparition du défaut et échouent, le

³⁵⁶ A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT et P. WÉRY, *Droit des contrats spéciaux*, *op. cit.*, 2012, p. 180, n° 307.

³⁵⁷ Y. VAN COUTER, E. KAIRIS, B. VAN BRABANT *et al.*, « La vente aux consommateurs après la loi du 1^{er} septembre 2004 », *op. cit.*, p. 359, n° 71.

³⁵⁸ Projet de loi, rapport, *Doc. parl.*, Sénat, 2003-2004, n° 722/3, p. 15.

³⁵⁹ Considérant n° 18 de la directive.

³⁶⁰ Projet de loi, exposé des motifs, *Doc. parl.*, Chambre, 2003-2004, n° 51-0982/01, p. 16. Voy également le rapport, *Doc. parl.*, Sénat, 2003-2004, n° 722/3, p. 15.

³⁶¹ S. STIJNS et I. SAMOY, « Le nouveau droit de la vente : la transposition en droit belge de la Directive européenne sur la vente des biens de consommation », *op. cit.*, p. 21, n° 70 ; J. STUYCK, « La notion de conformité et l'articulation des délais », *op. cit.*, p. 125, n° 59.

consommateur ne pourra plus bénéficier du régime de la garantie des biens de consommation³⁶².

³⁶² Y. VAN COUTER, E. KAIRIS, B. VAN BRABANT *et al.* (« La vente aux consommateurs après la loi du 1^{er} septembre 2004 », *op. cit.*, p. 360, note 283) considèrent que, dans cette hypothèse, l'acheteur pourrait fonder son action sur la base du droit commun qui reprend application à l'échéance du délai de deux ans. Comme nous l'avons vu, *supra*, n° 50, la jurisprudence accepte de prendre en compte la durée des négociations entre les parties pour apprécier le respect du bref délai. Une telle solution n'est, toutefois, pas certaine, spécialement dès lors que, légalement, c'est le moment de l'apparition du défaut qui conditionne le choix du régime applicable (voy. ce qui a été dit, *supra*, n° 60).