

VENTE D'UN IMMEUBLE INDIVIS AFFECTE D'UN VICE CACHE

Pierre ROUSSEAU/S.N.P. ARTICLES
PR6279-20120207-1100-SE ARTICLE

De Pierre ROUSSEAU, avocat, Président S.N.P. CHARLEROI
(www.snp-charleroi.be)

PHOTO

附 Quant à l'effet d'une clause exonératoire dans un contrat de vente :

Il ne se trouve plus un acte de vente sans insertion d'une clause semblable à celle-ci :

« Il (l'acquéreur) le prendra dans son état actuel sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, sans garantie des vices apparents ou cachés, soit pour mauvais état des bâtiments, vices de construction, vétusté ou autres causes, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée ; toute différence entre cette contenance et celle réelle excéda-t-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur sans recours contre le vendeur.

Le vendeur certifie à cet égard qu'il n'existe à sa connaissance aucun vice caché ».

Mais cette clause est-elle « une parade certaine » en cas de réclamation de l'acquéreur ?

Certes non.

Les effets de cette clause, doctrine et jurisprudence en ont limité l'efficacité dans deux cas :

- La connaissance du vice caché au jour de la vente pour le vendeur non professionnel, la preuve de cette connaissance devant être rapportée par l'acquéreur.

- ▶ La présomption de connaissance de ce vice pour le vendeur professionnel, celui-ci, en vertu de sa compétence, ayant dû connaître ce vice. La charge de la preuve de « la non-connaissance », en cas de vice caché existant, lui revient donc.

增附 Quant à ce que recouvre le concept de « vice caché » :

Les vices cachés peuvent être définis comme tout défaut caché de la chose, qui la rend impropre à son usage.

En matière de vente, l'article 1641 du Code Civil stipule que :

« Le vendeur est tenu de la garantie à raison de défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ».

La Cour de Cassation a reconnu que le vice caché pouvait être également un vice « fonctionnel », c'est-à-dire un vice qui, sans être un défaut de structure ou de fabrication, rend la chose impropre à l'usage auquel l'acheteur la destine. Le vice fonctionnel est davantage invoqué dans la vente d'objets mobiliers.

Le vice caché doit en tout cas répondre aux caractéristiques suivantes :

- ▶ Il doit être occulte, ce qu'il est si l'acheteur ne pouvait pas le déceler par un examen attentif mais normal de la chose au moment de la vente.
- ▶ Il doit être inconnu de l'acheteur, le vice, dont l'acheteur a pu se rendre compte ou sur lequel le vendeur a attiré son attention, ne lui permettant pas d'invoquer la garantie.
- ▶ Il doit affecter l'utilité de la chose.
- ▶ Il doit exister même en « germe » avant la vente.

增附 Quant à l'incidence de la nature du vice :

Un arrêt de la Cour d'Appel de MONS du 17/6/2011 (jurisprudence de Liège, Mons et Bruxelles, 2011/37, page 1844) est, sur ce point, particulièrement intéressant et nous nous permettrons de le commenter abondamment.

Dans cette affaire, l'acquéreur se plaignait de défauts affectant les systèmes d'évacuation de l'immeuble acquis concernant respectivement les eaux usées provenant de la cuisine et de la salle de bains et les eaux provenant de la toilette.

Selon l'expert judiciaire, les vices allégués étaient bien réels.

La Cour relève qu'il n'est pas d'usage qu'un candidat acquéreur d'un immeuble contrôle, lorsqu'il visite les lieux, l'efficacité de l'égouttage ; les dysfonctionnements consistaient dans la lenteur de l'évacuation des eaux usées provenant de la cuisine et de la salle de bains et dans une saturation périodique de la fosse d'aisance.

La Cour va approcher le problème en distinguant, d'une part, le problème d'évacuation des eaux usées et, d'autre part, le problème de la fosse d'aisance.

En ce qui concerne le réseau d'évacuation des eaux usées, la Cour d'appel relève que, selon l'expert judiciaire, rien ne permet de savoir si le vice au niveau du réseau d'évacuation des eaux usées était connu des précédents occupants.

Elle relève :

« Il n'a, en effet, pas été possible à cet expert de dater le moment précis où la dégradation progressive des ouvrages a donné lieu à une obstruction et/ou une fuite probante ».

En conséquence, en ce qui concerne les eaux usées, la clause contractuelle d'exonération de la garantie des défauts cachés trouve donc à s'appliquer puisqu'il n'est pas établi la connaissance du vice par le vendeur.

En ce qui concerne la saturation de la fosse d'aisance, la Cour tient un autre raisonnement en précisant que les propriétaires précédents devaient avoir

connaissance de ce point « *même s'il existe différentes utilisations des toilettes entre les populations de cultures différentes* »...

Selon la Cour reprenant ce que précise l'expert judiciaire, lors de l'occupation de l'immeuble litigieux par les parents des vendeurs, la vidange de la fosse d'aisance devait être effectuée quatre fois plus souvent que ce qui correspondrait à la périodicité normale. Cette situation résulte en effet de l'absence de raccordement du W.C. à l'égout public..., ce qui ne peut aboutir, à terme, qu'à saturer ladite fosse et à rendre les toilettes inutilisables.

Pour ce vice, la Cour considère donc que la preuve est à suffisance rapportée que les vendeurs le connaissaient.

→ Quant à l'effet de la connaissance du vice par un seul des co-indivisaires :

Des éléments de la cause soumis à la Cour, il appert qu'un seul des co-indivisaires (l'immeuble étant en indivision entre les quatre enfants après le décès de leurs parents) était au courant du vice.

Les trois autres co-indivisaires devaient-ils dès lors être pénalisés par la connaissance par un seul ?

La Cour a répondu très logiquement de manière affirmative.

« La connaissance du défaut caché par un seul des indivisaires-vendeurs suffit à priver d'efficacité la clause contractuelle d'exonération de la garantie des vices cachés, et ce en ce qui concerne tous les vendeurs ».

→ Conclusion :

L'explication de l'arrêt de la Cour a pour but :

- ▶ D'attirer l'attention de nos membres vendeurs sur « la fausse sécurité » que peut constituer la clause exonératoire et sur le besoin de respecter l'obligation d'information en cas de vente de son bien.

- ▶ D'attirer l'attention de nos membres acquéreurs sur les possibles recours, même en cas d'existence d'une clause exonératoire.

L'évolution de la jurisprudence atteste de l'importance grandissante, dans le droit des contrats dont fait partie le droit de la vente, du respect de l'obligation d'information, laquelle n'est que le corollaire de l'article 1134 alinéa 3 du Code Civil :

« *Elles (les conventions) doivent être exécutées de bonne foi* ».