

Closing the gap : une action pour non-conformité de la livraison doit être introduite « dans les meilleurs délais ».

Dans son arrêt du 6 janvier 2022, la Cour de cassation précise que l'acheteur qui refuse une livraison est tenu d'introduire son action (pour non-conformité de la livraison) fondée sur les articles 1604 et 1610 de l'ancien Code civil dans les meilleurs délais. L'acheteur qui accepte le bien livré ne peut plus poursuivre la résolution de la vente pour cause de non-conformité du bien livré, sans préjudice de l'action fondée sur un vice rédhibitoire conformément à l'article 1648 de l'ancien Code civil.

Par arrêt du 6 janvier 2022, la Cour de cassation a constaté que l'arrêt de la cour d'appel d'Anvers du 22 février 2021 violait la loi.

Dans son arrêt du 22 février 2021, la cour d'appel avait accordé une indemnisation aux acquéreurs d'une maison qui avaient appris quelques mois après leur acquisition, à l'occasion de leur demande de permis de bâtir pour la construction d'un carport, que l'extension située à l'arrière du bâtiment avait été érigée sans permis et qu'une régularisation passait obligatoirement par la démolition de l'extension arrière non autorisée.

La cour d'appel avait estimé que cette extension arrière non autorisée devait non seulement être considérée comme un vice caché, mais constituait également une livraison non conforme étant donné que le bien vendu ne correspondait pas à ce qui avait été convenu entre parties.

La cour d'appel avait ensuite accordé des dommages-intérêts pour livraison non conforme sur pied des articles 1604 et 1610 de l'ancien Code civil, étant donné le caractère tardif d'une action pour vices cachés fondée sur l'article 1648 de l'ancien Code civil qui n'est introduite que 19 mois après le constat du vice en question.

Dans son arrêt du 6 janvier 2022, la Cour de cassation a estimé que l'arrêt de la cour d'appel d'Anvers du 22 février 2021 violait la loi, au motif que l'action (pour non-conformité de la livraison) fondée sur les articles 1604 et 1610 de l'ancien Code civil doit être introduite dans les meilleurs délais.

La cour d'appel renforce ainsi la distinction entre l'action pour non-conformité de la livraison et l'action pour vices cachés qui avait été faite dans l'arrêt du 19 octobre 2007.^[1] Par cet arrêt, la Cour de cassation semble donc s'opposer explicitement aux décisions des juridictions inférieures qui recourent volontiers à l'action pour non-conformité de la livraison lorsque l'action pour vices cachés est introduite tardivement.

Pour davantage d'informations concernant cette thématique spécifique, n'hésitez pas à contacter Tom Lenaerts, Pim van den Bos (les auteurs) et Els Op de Beeck (responsable de la cellule Droit privé de la construction).

^[1] Cass. 19 octobre 2007, Arr.Cass. 2007, vol. 10, 1973.

Mechelsesteenweg 127A, b1 - 2018 Anvers

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

Rue de la Régence 58 boîte 8 - 1000 Bruxelles

info@schoups.be

www.schoups.com