

LES RESPONSABILITES LIEES A L' IMMEUBLE BATI

Rapport roumain

1. Premières vues. Les responsabilités liées à l' immeuble bati sont nombreuses. La plus spécifique est celle qui a en vu les dommages causés par la ruine de l' édifice, qui a été maintenue dans le Nouveau code civil (NCC) dans les memes conditions prévues par le Code civil du 1864 (en fait une traduction du Code Napoléon), solution critiquée dans la doctrine, une auteure soutenant l' inutilité du maintien de ce forme spéciale de responsabilité et se demandant, comme certains auteurs français, *combien de temps doit passer pour la disparition de cette hypothèse de responsabilité* (L.R.Boilă, Răspunderea civilă delictuală pentru ruina edificiului, dans la revue Dreptul no.11/2010, p. 131-142, citée par L. Pop, Tratat elementar de drept civil. Obligațiile, Ed. Universul Juridic, 2012, p. 517). On est d' accord avec ce point de vue. Mais la responsabilité pour la ruine de l' édifice, vétuste ou non, est un genre de responsabilité où l' immeuble est source du préjudice. Donc on ne va la traiter dans ce rapport.

Comme on ne va pas traiter une autre responsabilité spécifique au domaine immobilier, car réglementée dans la section du Nouveau code civil consacrée au règles particulieres dans la matières de la location des habitations (Livre V – Sur des obligations, Titre IX – Differents contrats spéciaux, Chapitre V – Le contrat de location): la responsabilité pour les vices de l' immeuble loué qui menacent la santé ou l' integrité corporelle. Dans cette situation aussi, il s' agit de l' immeuble source des dommages et non pas siège.

L' immeuble peut etre siège du prejudice dans toutes les situations qui génèrent la responsabilité civile. Il peut etre endommagé par le fait personnel fautif, par le fait des enfants, des préposés, des animaux, des choses ou par des troubles anormaux de voisinage. Mais ces situations ne présentent aucune particularité dans le domaine immobilier. Il s' agit carrément des cas où le préjudice se présente sous la forme d' une

atteinte apportée aux biens d' autrui. Nul intérêt d' analyser ces innombrables situations qu' on peut rencontrer dans la pratique. Enfin, il est le temps de préciser quelles seront les responsabilités qui feront l' objet de cette courte analyse (car jusqu' ici on a dit seulement ce que nous ne présenterons pas). Principalement, on va s' occuper de *la responsabilité du vendeur pour les vices cachés de l' immeuble vendu*. Bien que très peu de dispositions spécifiques puissent être trouvées dans la réglementation de l' obligation de garantie contre les vices cachés de la chose vendue (presqu' aucune), le domaine immobilier mérite une attention particulière de ce point de vue aussi. Des modifications *de lege ferenda* en ce sens seront salutaires. D' autre part, quelques difficultés peuvent apparaître suite à la collision entre les dispositions qui gouvernent la garantie contre les vices cachés de la chose vendue et celles concernant la garantie pour la qualité de la construction (loi no. 10/1995 concernant la garantie en constructions).

2. La garantie contre les vices de la chose vendue dans le Nouveau code civil. La réglementation de la garantie contre les vices cachés de la chose vendue contenue dans le Nouveau code civil ne diffère pas essentiellement par rapport à celle du Code civil de 1864. En effet, dans cette matière, comme dans beaucoup d' autres, le législateur n' a pas trop innové, en se bornant de détailler des dispositions assez lacunaires (par exemple, la nouvelle réglementation donne la définition des vices cachés) ou de clarifier des dispositions confuses. Pour cela, le législateur a utilisé, plusieurs fois, les précisions faites par la doctrine sous l' empire de l' ancien Code civil et donc, généralement, cette doctrine peut être prise en compte à présent. C' est pour cela qu' on est assez étonné par l' affirmation récente, selon laquelle la responsabilité du vendeur pour la chose vendue, prévue par l' ancien Code civil, est remplacée par l' **obligation de garantie** de la chose vendue, ayant pour conséquence le remplacement d' une prétendue responsabilité fondée sur la faute, prouvée ou présumée (?!), subjective, par un mécanisme autonome est abstrait, la garantie, où la faute n' est pas un de ses éléments (v. Gh. Gheorghiu, Noul Cod civil. Comentarii pe articole, sous la direction de Fl. Baias et autres, Ed. C. H. Beck, 2012, p. 1775). En

réalité, bien que la section de l'ancien Code civil soit intitulée "Sur la responsabilité pour les vices de la chose vendue", la doctrine a toujours parlé de la *garantie contre les vices de la chose vendue* (v. Fr. Deack, *Tratrat de drept civil. Contracte speciale*, 4e ed., vol. I, Ed. Universul Juridic, 2006, p. 112). Aucune liason avec la faute. Il est vrai, la section corespondante du Nouveau code civil s' appelle "La garantie contre les vices du chose vendue", mais il n' y a aucune différence de substance entre les deux réglementation. En definitif, l'obligation de garantie antréne une responsabilité. Le Nouveau code civil, utilise, dans les textes concernant la garantie contre les vices, la notion de responsabilité (par exemple, l' article 1708 alinéa (2) se réfère à "la clause qui enleve ou limite *la responsabilité pour les vices...*"- *n.s.*).

La doctrine roumaine a fait toujours la diférence entre *vices dans le sens de l' article 1352 de l' ancien Code civil* et le *vice du consentement de l'erreur ou du dol* (Fr. Deack, *op. cit.*, p. 113). Sous cet aspect, les conclusions sont similaires par rapport à celles de la doctrine française (Ph. Malaurie, L. Aynes, P.-Y. Gautier, *Les contrats spéciaux*, 3e édition, Defrenois, p. 173-174). Ce qui n' est pas traité par l' auteur cité, est la différence beaucoup plus subtile entre la délivrance défectueuse et vice caché. La remise d' une chose qui n' est pas conforme (meme d' une manière mineure) aux stipulations contractuelles entraine la résolution de la vente et, le cas échéant, la responsabilité contractuelle de droit commun du vendeur, sans qu' il y ait à etablir que les conditions de la garantie seront réunies (*idem*, p. 175). Mais le professeur Malaurie affirme que le manquement à l' obligation de délivrance et le vice caché se ressemblent et meme se chevauchent si l' on a de chacune de ces institutions une compréhension large (*ibidem*). Le législateur roumain a tranché cette question, précisant, dans l' article 1714, que les dispositions concernant la garantie contre les vices cachés s' appliquent aussi lors que le bien vendu ne correspond pas au qualités convenues par les parties, probablement dans le souhait de se conformer aux tendances européennes.

Les conditions de la garantie, réglementées par l' article 1708 NCC sont presque les memes que sous la réglementation du Code civil du 1864

(sauf le moment où on exige l'existence du vice) (v. aussi, Fr. Deack, op. cit., p. 114-116):

- le vice doit être caché. Par rapport à l'ancien Code civil, le code actuel donne la définition du vice caché: il est caché le vice qui, à la date de la délivrance, ne pouvait pas être découvert, sans assistance de spécialité, par un acheteur prudent et diligent. Donc, le critère de l'appréciation est l'un *objectif*, le type eu en vue étant la personne moyenne, prudente et diligente. La même position avait été adoptée par notre jurisprudence, avant le Nouveau code civil (v. la jurisprudence citée *idem*, p. 115).
- le vice doit avoir existé au moment de la délivrance.
- le vice doit être grave, c'est à dire qu'il rend la chose impropre à être utilisée selon sa destination ou selon la convention des parties ou il lui diminue dans une telle mesure l'utilisation ou la valeur, que l'acheteur, s'il l'avait connu, ne l'aurait pas acheté ou l'aurait acheté sur un moindre prix.

L'effet de la garantie. Le droit d'option de l'acheteur. L'acheteur a le choix entre l'enlèvement des vices, le remplacement de la chose, la réduction du prix ou la résolution de la vente (art. 1710 al (1) NCC). L'exercice du droit d'option peut être limité par le juge qui, tenant compte de la gravité des vices et du but pour lequel a été conclu le contrat, tout comme d'autres circonstances, peut disposer une autre mesure prévue par l'alinéa (1) que celle sollicitée par l'acheteur. Sous l'ancien Code civil, sans une disposition légale expresse, on a considéré (v. *idem*, p. 118) que le juge peut accorder une autre réparation que celle requise, seulement dans le cas de l'exercice abusif du droit de l'option. On est d'avis que aujourd'hui aussi, le juge peut limiter la possibilité d'option de l'acheteur seulement si sa requête prend la forme de l'abus de droit.

La clause contractuelle qui limite ou enlève la responsabilité est frappée de nullité en ce qui concerne les vices que le vendeur connaissait ou devait connaître à la date de la conclusion du contrat (art. 1708 alinéa (2) NCC). Cette règle est applicable notamment dans le cas où le vendeur est un professionnel qui a l'obligation de connaître les vices.

L' étendue de la garantie. Le Nouveau code civil maintient la solution du Code de 1864: si le vendeur est de mauvaise foi, c' est à dire, s' il connaît les vices de la chose, il est tenu de dommages-interets envers l' acheteur, outre les mesures prévues par l' article 1710. Même si le texte ne le dit pas, nous sommes d' avis que le professionnel doit être assimilé au vendeur de mauvaise foi, car il doit connaître les vices de la chose vendue (v. Ph. Malaurie e.a., op. cit. , p. 241-242).

3. Quelques particularités concernant les ventes des immeubles bâtis.

a) *Le concours entre la garantie du vendeur et la garantie du constructeur pour les vices de la construction.* On a vu que, selon l' article 29 de la loi no. 10/1995 concernant la qualité en constructions, le constructeur (notion générique qui recouvre plusieurs spécialités comme les architectes, les ingénieurs etc.) répond pour les vices cachés de la construction apparues pendant 10 ans de la réception de l' ouvrage et pour les vices de la structure de résistance pendant toute la période d' existence de la construction (v. Les responsabilités des constructeurs. Rapport roumain). Le bénéficiaire de cette garantie est le client dans le contrat d' entreprise en construction et son successeur en droits – l' acheteur. Donc, comme on a soutenu dans la doctrine (v. Fl. Țuca, Răspunderea civilă specifică a antreprenorilor de construcții, in Studia Universitatis Babeș-Bolyai nr. 1/2002, p. 37), l' acheteur a le droit d' option entre la garantie du vendeur pour les vices cachés de la chose vendue et la garantie des constructeurs pour les vices cachés et pour les vices de la structure de résistance. Les conditions sont différentes. La responsabilité du vendeur a pour objet seulement les vices cachés importants , comme on a vu ci-dessus. Ensuite, le terme de garantie est de 3 ans de la date de la délivrance (art. 2531 al. (1) lettre b) NCC). On peut voir aisément que la garantie du constructeur est plus favorable. Mais si l' action est exercé par l' acheteur, on a l' impression qu' elle est un peu illusoire, notamment dans le cas des ventes successives. C' est pour cela qu' on est d' avis que, *de lege ferenda*, il faudrait aggraver la responsabilité des vendeurs des immeubles bâtis, en établissant des conditions similaires avec celles

concernant les constructeurs. Quand on émet une telle opinion on songe notamment à la situation du marché immobilier de la Roumanie, où maintes constructions sont vendues avec des vices graves de structure de résistance, propriétaires et agents immobiliers cachant les défauts de résistance, dans un pays où le risque sismique est le plus élevé de l'Europe.

b) *La responsabilité solidaire de l'agent immobilier.* Selon l'article 10 alinéa (2) de l'ordonnance du gouvernement no. 3/2000 sur l'organisation de l'activité des agents immobiliers, les titulaires des droits sur l'immeuble doivent mentionner dans le contrat de courtage immobilier les vices cachés de l'immeuble, connus par eux. L'agent immobilier répond solidairement avec eux s'il ne communique pas à la personne intéressée les vices cachés de l'immeuble, *mentionnés dans le contrat de courtage (n.s.)*. Cet acte normatif n'a pas eu une vie trop longue, car l'ordonnance no. 3/2000 fut rejetée par la loi no. 581 du 22 décembre 2003 et, depuis ce qu'on sait, n'a pas eu une application réelle. À notre avis, même sans une réglementation spéciale, la responsabilité solidaire de l'agent immobilier doit viser tous les vices cachés connus par lui, par n'importe quelles moyennes, et non pas seulement ceux mentionnés dans le contrat de courtage, car en qualité de professionnel, l'agent a l'obligation de renseigner et de conseiller son client.

4. La responsabilité du preneur pour la chose louée. Selon l'article 1822 alinéa (1) du Nouveau code civil, le locataire répond pour la dégradation du bien loué pendant son utilisation, inclusivement par celle provoquée par incendie, sauf s'il ne prouve le cas fortuit.

Généralement, la réglementation garde les mêmes lignes de la réglementation antérieure, le Code civil de 1864.

Le texte nouveau, par rapport à l'article 1434 de l'ancien Code civil, a aggravé la responsabilité pour les dégradations provoquées à la chose louée, en établissant que le locataire peut s'exonérer seulement en prouvant le cas fortuit, tandis que, dans l'ancienne réglementation, il était suffisant de prouver l'absence de faute (la cause étrangère était nécessaire seulement pour l'incendie). Mais, la doctrine avait déjà

interprété l' article 1434 dans le sens plus sévère, en considérant que le locataire ne répond pas pour la disparition ou la dégradation de la chose, dues à la viellése, à la force majeure et au cas fortuit (v. Fr. Deack, op. cit.,vol.II, p.30).