

# Cour de cassation de Belgique

## Arrêt

315

N° C.24.0179.F

**TIGER GROUP**, société à responsabilité limitée, dont le siège est établi à Bruxelles, rue des Patriotes, 5, inscrite à la banque-carrefour des entreprises sous le numéro 0627.908.318,

demanderesse en cassation,

représentée par Maître Werner Derijcke, avocat à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi à Ixelles, place du Champ de Mars, 5, où il est fait élection de domicile,

contre

1. ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES ...

2. J. R.,

3. R. P.,

défendeurs en cassation.

## **I. La procédure devant la Cour**

Le pourvoi en cassation est dirigé contre l'arrêt rendu le 7 décembre 2023 par la cour d'appel de Bruxelles.

Le conseiller Maxime Marchandise a fait rapport.

L'avocat général Philippe de Koster a conclu.

## **II. Le moyen de cassation**

Dans la requête en cassation, jointe au présent arrêt en copie certifiée conforme, la demanderesse présente un moyen.

## **III. La décision de la Cour**

### **Sur le moyen :**

D'une part, l'article 577-5 de l'ancien Code civil confère à l'association des copropriétaires, aux conditions qu'il indique, la personnalité juridique.

L'article 577-9 du même code prévoit, au paragraphe 1<sup>er</sup>, que l'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, et, au paragraphe 2, qu'elle a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

D'autre part, l'article 3.86, § 1<sup>er</sup>, du Code civil confère à l'association des copropriétaires, aux conditions qu'il indique, la personnalité juridique.

L'article 3.92 de ce code prévoit, au paragraphe 1<sup>er</sup>, que l'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, et, au paragraphe 3, qu'elle a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges, et qu'elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ces droits.

L'article 1641 de l'ancien Code civil dispose que le vendeur est tenu de la garantie à raison des 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.

Conformément à l'article 1644 du même code, dans ce cas, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix.

Aux termes de l'article 1645 de ce code, si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

L'action en garantie des vices cachés attachée à la vente de chaque lot d'une copropriété forcée d'immeuble, qui se résout principalement par la restitution de tout ou partie du prix, ne constitue pas une action exercée en vue de la sauvegarde de droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes de l'immeuble, ou relatifs à la gestion de celles-ci.

L'arrêt constate que la demanderesse a successivement vendu à diverses personnes les lots d'un immeuble qui était sa propriété et que la première défenderesse, qui est l'association des copropriétaires formée par ces acquéreurs, demande sa condamnation à lui payer diverses sommes destinées à la remise en

état des parties communes qu'elle prétend affectées de vices cachés, outre des dommages et intérêts.

En considérant qu'« il découle de [l'article 577-9, § 1<sup>er</sup>, de l'ancien Code civil] que l'association des copropriétaires se voit reconnaître la qualité pour introduire les actions liées à la vente et à la construction de l'immeuble lorsque les désordres affectent les parties communes », « quand bien même celles-ci appartiennent à des copropriétaires différents », et qu'« il en est ainsi de l'action [...] en garantie des vices cachés », et que « l'article 3.92, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du Code civil [...] n'a [...] pas modifié ces principes », l'arrêt ne justifie pas légalement sa décision que la demande de la première défenderesse est recevable et fondée.

Le moyen est fondé.

**Par ces motifs,**

La Cour

Casse l'arrêt attaqué en tant qu'il statue sur la recevabilité et le fondement de la demande de la première défenderesse contre la demanderesse, sur les dépens des deux instances entre ces parties et sur les dépens d'appel ;

Ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge de l'arrêt partiellement cassé ;

Réserve les dépens pour qu'il soit statué sur ceux-ci par le juge du fond ;

Renvoie la cause, ainsi limitée, devant la cour d'appel de Mons.

Ainsi jugé par la Cour de cassation, première chambre, à Bruxelles, où siégeaient le président de section Mireille Delange, président, le président de section Michel Lemal, les conseillers Maxime Marchandise, Marielle Moris et Simon Claisse, et prononcé en audience publique du douze décembre deux mille vingt-cinq par le président de section Mireille Delange, en présence de l'avocat général Philippe de Koster, avec l'assistance du greffier Patricia De Wadripont.

P. De Wadripont

S. Claisse

M. Moris

M. Marchandise

M. Lemal

M. Delange

## Requête

# REQUETE EN CASSATION

---

Pour:

**TIGER GROUP SRL**, inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0627.908.318, dont le siège est établi à 1000 BRUXELLES, rue des Patriotes 5 boîte 1,

DEMANDERESSE EN CASSATION,

ASSISTEE ET REPRESENTE PAR MAITRE WERNER DERIJCKE, AVOCAT A LA COUR DE CASSATION SOUSSIGNE, DONT LE CABINET EST ETABLIS BASTION TOWER, PLACE DU CHAMP DE MARS 5, 1050 BRUXELLES, OU IL EST FAIT ELECTION DE DOMICILE ;

Contre:

1. L'Association des copropriétaires ...
2. R. S. D.,
3. P. R.,

défendeurs en cassation ;

\*\*\*

A Monsieur le premier président, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les conseillers qui composent la Cour de cassation,

Mesdames,

Messieurs,

L'avocat à la Cour de cassation soussigné a l'honneur, pour la demanderesse, de soumettre à votre censure l'arrêt rendu par la 2<sup>ème</sup> chambre F, affaires civiles, de

la cour d'appel de Bruxelles en date du 7 décembre 2023 (numéros du rôle : 2021/AR/817 et 2021/AR/988 ; numéro du répertoire : 2023/8591).

Devant la Cour, le débat porte en substance sur le droit de la première défenderesse en cassation à agir – sur le fondement de la garantie des vices cachés – à l'encontre la demanderesse en cassation, dès lors que celle-là est étrangère aux contrats de vente d'appartements conclus entre celle-ci et les deuxième et troisième défendeurs en cassation.

## Faits de la cause et antécédents de la procédure

Les faits de la cause et les antécédents de la procédure, tels qu'ils ressortent des pièces auxquelles votre Cour peut avoir égard peuvent se résumer comme suit.

1. Par acte authentique du **24 mai 2017**, la demanderesse a acquis un immeuble de rapport situé à ... comportant 8 lots (2 commerces et 6 appartements).
2. Lorsque la demanderesse l'a acquis, l'immeuble était divisé en appartements et loué à différents occupants. Il n'avait pas fait l'objet de rénovation depuis très longtemps, hormis certains éléments en toiture en 2010. Elle avait l'intention de rafraîchir les parties communes de l'immeuble, de placer l'immeuble sous le régime de la copropriété et de mettre les appartements sur le marché à des prix attractifs, permettant ainsi aux acquéreurs intéressés de procéder à des travaux de parachèvement et/ou de transformation.
3. Par acte authentique du **19 décembre 2017**, les statuts de l'immeuble précité, et son règlement d'ordre intérieur, ont été établis.
4. Il résulte des pièces déposées que la demanderesse a, antérieurement aux ventes des lots, effectué les travaux suivants :
  - le ragréage sommaire de l'enduit des façades arrière de l'immeuble au droit des linteaux;
  - le remplacement des châssis dans la cage d'escaliers; les enduits et plafonnages de la cage d'escaliers;

- le râgréage du revêtement de sol dans les parties communes, uniquement dans la cage d'escaliers et le hall d'entrée;
- le placement de l'isolant thermique au droit des pans de toiture du 4 étage ;
- le placement des panneaux en plâtre enrobés de marque Gyproc type WR (résistance à l'humidité améliorée) en une couche sur les faces intérieures des pans de toiture et du plafond du 4<sup>ème</sup> étage;
- des modifications de l'installation électrique dans les parties communes uniquement.

5. Il résulte du dossier d'intervention ultérieure (DIU) que des travaux ont été effectués par les propriétaires antérieurs, notamment à la toiture.

6. Les appartements ont été vendus entre la fin de l'année 2017 et le début de l'année 2018.

7. Le **13 septembre 2017**, le troisième défendeur en cassation a signé, sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt, un document intitulé « offre d'achat et promesse de vente » relatif à un appartement situé au 3 étage + combles (grenier) côté droit face à l'immeuble litigieux.

Le prix de vente était de 145.000 euros.

La demanderesse lui a consenti une réduction de prix de 5.000 euros moyennant la suppression de la clause suspensive pour le financement et le troisième défendeur en cassation a annoncé son intention de réaliser d'importants travaux de rénovation et de réhabilitation de l'appartement précité.

Par acte authentique du **19 décembre 2017**, le troisième défendeur en cassation a acquis pour un prix de 140.000 euros le lot 8, composé de :

- en propriété privative et exclusive : au sous-sol, la cave n° 9 ; au troisième étage droit: un appartement comprenant trois pièces en enfilade, une salle de bains et une toilette ; au 4<sup>ème</sup> étage droit : un grenier composé de deux locaux et d'un sas d'accès et en sous-toiture : un local ;
- en copropriété et indivision forcée : 149/1000èmes liés aux charges et parties communes générales y compris le terrain.

8. Le **15 novembre 2017**, le deuxième défendeur en cassation et la demanderesse en cassation ont signé un compromis de vente portant sur le lot 7 de l'immeuble litigieux.

Avant d'en faire l'acquisition, le deuxième défendeur en cassation a mandaté l'expert immobilier A. F. qui, le 4 octobre 2017, a dressé un rapport d'expertise concernant l'appartement. Il y fixait la valeur vénale du bien, en vente libre de gré à gré, à 225.000 euros.

L'expert immobilier mentionnait dans son rapport, à titre de remarques, que « *(d)ans le cadre de la présente mission, il n'est pas possible de formuler un avis formel sur des éléments structurels et techniques peu visibles du bien et dès lors, la présence ou non de phénomènes comme : la mérule, l'amiante, les insectes à bois. Toutefois et hormis les éventuelles remarques reprises ci-avant, l'examen visuel des lieux n'a constaté aucune de leur présence apparente ou suspecte (... ) ».*

Par acte authentique du **19 février 2018**, le deuxième défendeur en cassation a acquis pour un prix de 203.000 euros le lot 7 comprenant :

- en propriété privative et exclusive : au sous-sol: les caves n° 7 et 8; au 3<sup>ème</sup> étage gauche: un appartement comprenant un hall d'entrée, quatre locaux de vie, une salle de bains et une toilette; au 4<sup>ème</sup> étage gauche : un grenier composé de quatre locaux et d'un sas d'accès et en sous-toiture : deux locaux;
- en copropriété et indivision forcée : 219/1000<sup>èmes</sup> liés aux charges et parties communes générales y compris le terrain.

9. Les deux actes authentiques contenaient la clause suivante concernant l'état du bien :

*« Le bien est vendu dans l'état où il se trouvait au moment de la conclusion de la présente vente, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité préalablement et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.*

*A l'égard de l'état du bien, il était loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire.*

*Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.*

*L'acquéreur est sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.*

*Le vendeur déclare que le bien vendu n'est à sa connaissance pas affecté de vices cachés, mérule ou amiante ».*

Quant à la situation urbanistique, il était précisé, dans les deux actes, que :

*« Situation existante*

*Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués ou fait effectuer au*

*bien vendu avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien vendu n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.*

(...) ».

10. Le deuxième défendeur en cassation rapporte que, souhaitant aménager le grenier (4ème étage), il a mandaté à cette fin un architecte en la personne de M. M. L.

Le **13 mars 2018**, l'architecte M. L. a dressé un rapport renseignant avoir visité, le 1 décembre 2017 (c'est-à-dire avant la passation de l'acte authentique), l'appartement dont l'achat était envisagé par le deuxième défendeur en cassation et précisant que, puisque l'ensemble des sous-pentes et des murs acrotères était masqué par des plaques de gyproc très récentes (enduit propre et visiblement neuf en comparaison avec le reste des murs et plafonds), il en avait déduit, dans un premier temps, que ces travaux avaient été effectués dans les règles de l'art.

L'architecte M. L. a détaillé avoir effectué différents sondages dans les sous-pentes de toit et avoir pu constater, à cette occasion, la qualité médiocre de l'isolant existant et, après démontage complet, un plaquage selon lui réalisé à la va-vite et de manière peu professionnelle. Il a indiqué avoir notamment relevé une pourriture, très avancée à certains endroits, sur les poutres et sur les chevrons ainsi que des filaments blanchâtres laissant craindre la mérule et, sous les plaques de gyproc, des jonctions entre la charpente et les murs de refend réalisées de manière incorrecte et des traces d'infiltrations sur les murs acrotères, concluant que « *certaines désordres semblent avoir été sciemment masqués dans le but de 'camoufler' l'état réel des éléments constructifs* ». L'architecte M. L. estimait que « *la découverte des désordres ci-dessus présent(ait) donc un surcout estimé à 26.000 euros htva* » et n'excluait pas qu'il faille rénover totalement le complexe « charpente-toiture », ce qui impliquerait, selon lui, un coût en tous les cas supérieur à 65.000 euros.

11. Le **19 mars 2018** (soit six jours après le rapport de l'architecte M. L. mais plus de deux mois et demi après que celui-ci avait visité les lieux), le deuxième défendeur en cassation a pris l'initiative de la présente procédure, assignant la demanderesse en cassation devant le tribunal de première instance francophone de Bruxelles et en sollicitant la désignation d'un expert avec pour mission en substance de décrire les vices et malfaçons et d'évaluer leurs remèdes ou la moins-value et de fixer l'éventuel dommage et entendre condamner la demanderesse au paiement, outre les dépens, des montants provisoires de:

- 26.000 euros à titre de restitution d'une partie du prix de vente dont acte authentique du 12 février 2018 (article 1644 de l'ancien code civil);
- 8.000 euros à titre de dommages et intérêts.

12. Le **26 avril 2018**, le troisième défendeur en cassation et un administrateur de la demanderesse (qui agissait alors en qualité de syndic de la copropriété) eurent un échange de courriels :

- la demanderesse en cassation suggérait au troisième défendeur concernant les éventuelles « *traces de mérules ou autres au niveau de la plateforme arrière droit du 3<sup>ème</sup> étage* », de ne pas attendre jusqu'au 24 mai et de lui envoyer directement les photos qu'elle indiquait transférer au courtier M. M. « *afin qu'il contacte la Baloise et qu'un expert soit envoyé* » ;
- le troisième défendeur en cassation envoyait « *les photos des différents problèmes* » qu'il pointait dans l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage.

13. Par jugement du **3 mai 2018**, le tribunal de première instance francophone de Bruxelles a désigné l'expert M. F. G. avec pour mission en substance de décrire les vices dont le deuxième défendeur en cassation se plaignait, de déterminer si ceux-ci étaient apparents ou cachés et leurs remèdes.

14. Lors de l'assemblée générale extraordinaire du **8 juin 2018**, à laquelle participaient notamment les deuxième et troisième défendeurs en cassation, il a été décidé à l'unanimité et « *suivant un quorum de vote atteignant 1000 : 1000<sup>e</sup>* » d'avaliser l'ordre du jour, soit :

- la révocation du mandat de syndic conféré à la demanderesse et la nomination, à titre gratuit, de Mme G. D. comme syndic;
- l'intentement d'une action en justice à l'encontre de TIGER GROUP;
- la désignation de l'avocat D./C.

15. Divers rapports extra-judiciaires ont encore été échangés.

16. Par acte du **17 juillet 2018**, la première défenderesse en cassation est intervenue volontairement. Elle sollicitait d'étendre la mesure d'expertise, ainsi que d'entendre condamner la demanderesse à l'indemniser de l'ensemble du préjudice subi, évalué à 1 euro provisionnel.

17. Par jugement du **17 octobre 2018**, le tribunal de première instance francophone de Bruxelles a donné acte à la première défenderesse en cassation de son intervention volontaire et a étendu la mission de l'expert à l'état des éléments communs de l'immeuble.

18. Le **18 juin 2019**, le troisième défendeur en cassation a fait intervention volontaire dans le cadre de la procédure.

19. Par jugement du **15 mars 2021**, le tribunal de première instance francophone de Bruxelles a statué comme suit:

« *Statuant contradictoirement ;*

*Dit la demande [du troisième défendeur en cassation] recevable mais non fondée ;*

*En conséquence, l'en déboute,*

*Le condamne aux dépens liquidés dans le chef de la [demanderesse en cassation] à la somme de 780 € (IP).*

*Dit la demande [du deuxième défendeur en cassation] recevable et fondée dans la mesure ci-après :*

*Condamne la [demanderesse en cassation] à lui payer la somme de 4344,33 € TVAC, à majorer des intérêts compensatoires au taux légal à dater du rapport d'expertise soit le 15 juillet 2019 jusqu'au prononcé du présent jugement et ensuite aux intérêts moratoires jusqu'à l'entier paiement.*

*Le déboute du surplus de sa demande.*

*Condamne la [demanderesse en cassation] aux dépens liquidés dans son chef à la somme de 1080 € (IP) et 241,08 € (citation) et 3291,80 € (expertise).*

*Dit la demande de [la première défenderesse en cassation] recevable et fondée dans la mesure ci-après :*

*Condamne [la demanderesse en cassation] à lui payer la somme de 75.122,45 € TVAC, à majorer des intérêts compensatoires au taux légal à dater du rapport d'expertise soit le 15 juillet 2019 jusqu'au prononcé du présent jugement et ensuite aux intérêts moratoires jusqu'à entier paiement.*

*La déboute du surplus de sa demande.*

*Condamne la [demanderesse en cassation] aux dépens liquidés dans son chef à la somme de 6582,80 € (expertise) et 6000 € (IP) ».*

20. Relevant appel de cette décision, par requêtes des **21 mai 2021** (R.G. n° 2021/AR/817) et **24 juin 2021** (R.G. n° 2021/AR/988), la demanderesse en cassation a sollicité la réformation du jugement entrepris et conclu à l'irrecevabilité ou à tout le moins à l'absence de fondement des demandes originaires des défendeurs en cassation.

21. Par l'arrêt attaqué, rendu le, 7 décembre 2023, la cour d'appel de Bruxelles déboute en substance la demanderesse de son appel et fait largement droit aux prétentions des défendeurs.

A l'encontre de cet arrêt, le demandeur vous présente le moyen unique de cassation ci-après libellé.

\*\*\*

## **Moyen unique de cassation**

### **Dispositions légales violées**

- Les articles 1641, 1643, 1644, 1645, 1646 et 1648 de l'ancien code civil ;
- L'article 577-9, § 1<sup>er</sup>, alinéas 1 et 2, de l'ancien code civil, tant avant qu'après la modification de l'alinéa 2 par la loi du 18 juin 2018 mais avant l'abrogation de cet article par la loi du 4 février 2020 ;
- L'article 1165 de l'ancien code civil avant l'abrogation de cet article par la loi du 28 avril 2022 ;
- Les articles 3.92, § 1<sup>er</sup>, alinéas 1 et 2, et 5.103 du code civil ;
- Les articles 17 et 18, alinéa 1<sup>er</sup>, du code judiciaire, l'article 17 tant avant qu'après sa modification par la loi du 21 décembre 2018.

### **Décision et motifs critiqués**

Saisis de l'appel principal de la demanderesse et des appels incidents – accompagnés de demande nouvelles – des défendeurs contre le jugement du tribunal de première instance francophone de Bruxelles du 15 mars 2021 qui avait débouté le troisième défendeur de sa demande mais largement accueilli la demande des deux premiers défendeurs contre la demanderesse suite à la vente par celle-ci d'un appartement à chacun des deuxième et troisième défendeurs dans un immeuble sis à ..., les juges d'appels, après avoir joint le requêtes d'appel de la demanderesse et déclaré recevables les appel principal et incidents, se prononcent comme suit :

*« Déclare les demandes nouvelles en degré d'appel recevables et les dit fondées uniquement de la mesure précisée ci-après ;*

*Dit n'y avoir lieu à ordonner de complément d'expertise ;*

*Dit n'y avoir lieu de faire droit à la demande avant dire droit [des défendeurs en cassation] en ce qu'elle est fondée sur l'article 877 du Code judiciaire ;*

*Confirme le jugement entrepris en ce qu'il a statué sur les dépens de première instance [du deuxième défendeur en cassation] et de la [première défenderesse en cassation] et sur les frais d'expertise ;*

*Pour la lisibilité du présent arrêt, réforme pour le surplus, le jugement entrepris et, statuant à nouveau,*

*Dit la demande du [deuxième défendeur en cassation] recevable et fondée dans la mesure précisée ci-après :*

*Condamne la [demanderesse en cassation] à payer [au deuxième défendeur en cassation] la somme définitive de 7.921,73 euros à majorer des intérêts compensatoires au taux légal depuis le 15 juillet 2019 jusqu'à la date du présent arrêt, des intérêts moratoires ensuite sur le principal majoré des intérêts jusqu'à parfait paiement ;*

*Déboute [le deuxième défendeur en cassation] du surplus de ses demandes ;*

*Dit la demande de la [première défenderesse en cassation] recevable et fondée dans la mesure précisée ci-après et dit n'y avoir lieu à poser de question préjudiciale ;*

*Condamne la [demanderesse en cassation] à payer à [la première défenderesse en cassation] la somme définitive de 138.618,04 €, à majorer des intérêts compensatoires au taux légal depuis le 15 juillet 2019 jusqu'à la date du présent arrêt, des intérêts moratoires ensuite sur le principal majoré des intérêts jusqu'à parfait paiement ;*

*Acte des réserves au sujet du taux de TVA qui serait le cas, le cas échéant, appliqué par l'administration fiscale au sujet de la quote-part des travaux en rapport avec les lots 1 et 2 ayant une affectation commerciale ;*

*Déboute [la première défenderesse en cassation] du surplus de ses demandes ;*

*Dit la demande [du troisième défendeur en cassation] recevable et fondée dans la mesure mieux précisée ci-après ;*

*Condamne la [demanderesse en cassation] à payer [au troisième défendeur en cassation] la somme définitive de 4.951,56 € à majorer des intérêts compensatoires au taux légal depuis le 15 juillet 2019 jusqu'à la date du présent arrêt, des intérêts moratoires ensuite sur le principal majoré des intérêts jusqu'à parfait paiement ;*

*Condamne la [demanderesse en cassation] à supporter les dépens de première instance [du troisième défendeur en cassation], taxés dans son chef à l'indemnité de procédure de première instance au montant de base 780 € ;*

*Déboute [le troisième défendeur en cassation] du surplus de ses demandes ;*

*Déboute les parties du surplus de leurs appels ;*

*Condamne la [demanderesse en cassation] à supporter les dépens d'appel [des défendeurs en cassation], s'agissant d'une indemnité de procédure d'appel au montant de base de 7.500 € à répartir entre ces parties ;*

*Condamne [la demanderesse en cassation] à payer la somme de 400 € au SPF Finances (RG 2021/AR/817), à titre de droit de mise au rôle de la requête d'appel, conformément à l'article 269<sup>2</sup>, § 1<sup>er</sup> du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe ;*

*Condamne [la demanderesse en cassation] à payer la somme de 400 € au SPF Finances (RG 2021/AR/988), à titre de droit de mise au rôle de la requête d'appel, conformément à l'article 269<sup>2</sup>, § 1<sup>er</sup> du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. »*

Les juges d'appels n'ont pu se prononcer ainsi que parce qu'ils ont jugé que la première défenderesse avait le droit d'agir contre la demanderesse sur le fondement des dispositions de l'ancien code civil relatives à la garantie des vices cachés et cela en se basant sur les motifs suivants [arrêt attaqué, pages 33-35] :

**« D. Quant à la recevabilité et au fondement des demandes**

**1. Les thèses des parties**

60. [Les défendeurs en cassation] fondent leurs demandes, en premier lieu, sur la responsabilité précontractuelle ou extracontractuelle de [la demanderesse en cassation], invoquant tour à tour le dol (culpa in contrahendo) et l'existence de pratiques commerciales déloyales notamment au travers des annonces publiées par [la demanderesse en cassation] via internet.

*En ce qui concerne ce dernier point, [la première défenderesse en cassation] sollicite que soit préalablement posée à la Cour constitutionnelle une question préjudicielle relative à une éventuelle discrimination non justifiée entre la situation du consommateur, qui fait l'achat d'un bien en*

*pleine propriété et celui qui fait la même opération mais en copropriété. Dans cette dernière hypothèse, et selon son interprétation, le copropriétaire serait privé des droits que lui reconnaît le Code de droit économique, au seul motif que, son action ayant trait aux parties communes, elle ne peut être exercée que par le syndic (ses conclusions, p. 29).*

*Dans un second temps, les [défendeurs en cassation] entendent engager la responsabilité contractuelle de [la demanderesse en cassation], invoquant la garantie des vices cachés ainsi que la faute du « vendeur-maitre de l'ouvrage », estimant, sur ce dernier point, qu'en agrément à tort les travaux litigieux, [la demanderesse en cassation] a, dans les faits, privé les [défendeurs en cassation] de la possibilité de poursuivre avec succès une action en responsabilité contre les entrepreneurs concernés.*

61. [La demanderesse en cassation] objecte que les demandes des [défendeurs en cassation] sont irrecevables, ou à tout le moins non fondées, [le troisième défendeur en cassation] ayant notamment agi tardivement et [la première défenderesse en cassation] n'ayant pas qualité pour diriger une action contre elle.

[La demanderesse en cassation] considère qu'elle n'a pas recouru à des manœuvres provoquant une erreur dans le chef des acheteurs, d'autant, indique-t-elle, que [le deuxième] et [le troisième défendeurs en cassation] ont effectué les visites, entourés d'un expert immobilier et d'un architecte. Elle affirme qu'elle n'avait pas l'intention de tromper les acheteurs, estimant avoir communiqué tous les documents pertinents. Elle rappelle que les annonces ont été publiées à titre informatif.

Contestant l'allégation d'un vice caché, [la demanderesse en cassation] rappelle qu'elle n'a procédé qu'à des légers travaux de rafraîchissement; qu'elle a ensuite vendu les différents lots à des prix particulièrement attractifs et que les acquéreurs étaient informés de l'importance des travaux à effectuer.

[La demanderesse en cassation] conteste que les éventuels vices aient pu être cachés. Elle développe que ce n'est pas parce que certains éléments sont vétustes et non visibles, comme la charpente ou l'isolation, qu'ils doivent être considérés comme des vices cachés.

[La demanderesse en cassation] relève que [la première défenderesse en cassation] n'était pas partie à la convention de vente; que [la première défenderesse en cassation] n'est pas un consommateur au sens du Code de droit économique et que les actes ne mentionnaient pas de cession d'actions à

*l'égard des constructeurs. [La demanderesse en cassation] a fait réaliser les travaux par des tiers.*

*Enfin, [la demanderesse en cassation] relève que l'expert évalue le montant de la restitution à attribuer [au deuxième défendeur en cassation] à 30.000 €, correspondant à sa quote-part dans les travaux de rénovation complète des parties communes, (RE p. 93) et le préjudice de [la première défenderesse en cassation] à 100.000 € sans déduire le montant de 30.000€. »*

Les juges d'appel rappellent ensuite les principes applicables au dol contractuel et aux vices cachés dont un vendeur doit garantie [arrêt attaqué, pp. 34-37, n°s 62-69].

Les juges d'appel se prononcent alors comme suit sur la recevabilité des demandes des défendeurs en ce qu'elles se fondent sur le prétendu dol dont se serait rendue coupable la demanderesse [arrêt attaqué, pp. 37-38] :

« 3. Examen des demandes

a. Quant à la recevabilité et au fondement des demandes tenant au dol invoqué par les [défendeurs en cassation]

i. La recevabilité des demandes

70. *Dans ses conclusions, [la demanderesse en cassation] invoque, de manière générale, l'irrecevabilité des demandes des [défendeurs en cassation], quoique, en ce qui concerne ce chef de demande, elle ne développe aucun argument spécifique quant à ce à propos [des deuxième et troisième défendeurs en cassation].*

71. *Sur le plan des principes, la cour [d'appel] rappelle que l'article 577-9, §1<sup>er</sup>, de l'ancien Code civil, tel qu'en vigueur au moment de la citation introductory d'instance, disposait que "l'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit".*

*Il en découle que l'association des copropriétaires se voit reconnaître la qualité pour introduire les actions liées à la vente et la construction de l'immeuble lorsque les désordres affectent les parties communes; il en est ainsi de l'action fondée sur la responsabilité décennale, en responsabilité pour vices véniaux ou encore en garantie des vices cachés (C. MOSTIN, "Actions relatives à l'exercice, la reconnaissance ou la négation de droits personnels", Rép. not., t. VI, La copropriété, L.1, La copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis: aperçu après la réforme du 2 juin 2010, 2022, n° 377). Il n'existe aucun motif de raisonner différemment lorsque l'action est fondée sur le dol commis lors de la vente et qu'elle a pour objet la réparation de désordres affectant les parties communes.*

*L'article 3.92, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du Code civil, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2021, n'a du reste pas modifié ces principes.*

*72. Les demandes [des défendeurs en cassation], en ce qu'elles sont fondées sur le dol, sont recevables. »*

Les juges d'appel rejettent cependant les demandes des défendeurs en cassation en ce qu'elles sont fondées sur le dol [arrêt attaqué, pp. 38-40, n<sup>o</sup>s 73-78].

Ils en viennent alors à la question des vices cachés [arrêt attaqué, pp. 40-41] :

*« b. Quant à la recevabilité et au fondement des demandes tendant à la garantie des vices cachés*

*79. Nonobstant l'invitation qui en est faite dans les conclusions des [défendeurs en cassation], la cour [d'appel] examinera en premier lieu le fondement de la garantie des vices cachés et ensuite, s'il échoue, celui des pratiques commerciales déloyales; en effet, ce dernier fondement – à le supposer fondé ne permettrait en tout état de cause pas aux [défendeurs en cassation] d'obtenir davantage que la réparation à laquelle [ils] peuvent prétendre sur pied de la garantie des vices cachés.*

*i. La recevabilité des demandes*

...

- *En ce qui concerne [la première défenderesse en cassation]*

*81. Comme il a été mieux rappelé ci-dessus, il est désormais admis que l'association des copropriétaires a compétence pour agir en justice sur la base des désordres affectant les parties communes, quand bien même celles-ci appartiennent*

*à des copropriétaires différent[.]es (cf. article 577-9, § 1<sup>er</sup>, de l'ancien Code civil remplacé par l'article 3.92, § 1, alinéa 2, du Code civil).*

*C'est dès lors en vain que [la demanderesse en cassation] oppose qu'en tout état de cause, [la première défenderesse en cassation] n'est pas partie à la convention de vente et que celle-ci pourrait, tout au plus, "se prévaloir, concernant les parties communes, en qualité de mandataires des propriétaires, de leurs actions découlant de la vente des appartements" (p. 15 de ses conclusions).*

*C'est tout aussi en vain que [la demanderesse en cassation] développe que "les actes ne mentionnent pas de cession d'action à l'égard des constructeurs" et que la [demanderesse en cassation] n'a pas personnellement réalisé de travaux, mais les a fait réaliser par des tiers (p. 15 de ses conclusions), ou qu'elle n'aurait souscrit vis-à-vis de la propriété aucune obligation de faire (p. 24 de ses conclusions).*

*Au surplus, les [défendeurs en cassation] déposent, en toute hypothèse, la pièce 14 de leur dossier qui établit que tous les copropriétaires ont marqué leur accord sur l'introduction de l'action à l'encontre de [la demanderesse en cassation].*

*82. La demande de [la première défenderesse en cassation], en tant qu'elle est dirigée contre Tiger Group sur le fondement des vices cachés, est recevable. »*

Les juges d'appel déclarent ensuite cette action fondée pour les motifs qu'ils énoncent aux pages 44 à 46, n°s 94 à 95, pages 47-48, n°s 97-102 et pages 51-56 , n°s 109-120, de larrêt attaqué et qui, pour autant que de besoin, sont tenus pour ici intégralement reproduits.

### **Griefs**

En vertu de l'article 17 du code judiciaire, l'action ne peut être admise si le demandeur n'a pas qualité et intérêt pour la former ; ce texte a constitué l'alinéa unique de cet article jusqu'à la loi du 21 décembre 2018 qui l'a complété par un second alinéa. L'article 18, alinéa 1<sup>er</sup>, du même code ajoute que l'intérêt du demandeur doit être né et actuel.

L'article 1641 de l'ancien code civil dispose que le vendeur est tenu de la garantie à raison des 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. Il résulte tant de cette disposition légale que des articles 1643, 1644, 1645, 1646 et

1648 du même code – qui régissent les conséquences de l'existence de vices cachés – que la garantie des vices cachés bénéficie en règle au seul acheteur à la charge du seul vendeur.

L'article 1165 de l'ancien code civil, avant son abrogation par la loi du 28 avril 2022, confirme si besoin en est cette lecture en disposant que les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes; elles ne nuisent point au tiers, et elles ne lui profitent que dans le cas prévu par l'article 1121. La substance de cette disposition légale est reprise à l'article 5.103 du code civil.

En vertu de l'article 577-9, § 1<sup>er</sup>, alinéas 1 et 2, de l'ancien code civil, tant avant qu'après la modification de l'alinéa 2 par la loi du 18 juin 2018 mais avant l'abrogation de cet article par la loi du 4 février 2020, l'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice ; nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. La substance de ces dispositions est reproduite à l'article 3.92, § 1<sup>er</sup>, alinéas 1 et 2, du code civil.

Les articles 577-9, § 1<sup>er</sup>, alinéas 1 et 2, de l'ancien code civil – tant avant qu'après la modification de l'alinéa 2 par la loi du 18 juin 2018 mais avant l'abrogation de cet article par la loi du 4 février 2020 – et 3.92, § 1<sup>er</sup>, alinéas 1 et 2, du code civil ne dérogent en aucune manière à l'effet relatif des conventions résultant de l'article 1165 de l'ancien code civil, avant son abrogation par la loi du 28 avril 2022, et de l'article 5.103 du code civil. La garantie des vices cachés que l'acheteur d'un appartement sis dans un immeuble soumis à un régime de copropriété peut invoquer à l'égard de son vendeur et qui est régie par les articles 1641, 1643, 1644, 1645, 1646 et 1648 de l'ancien code civil trouve sa source dans le seul lien contractuel qui lie ce vendeur à son acheteur. L'action fondée sur la garantie des vices cachés n'est pas une action relative à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes de l'immeuble en copropriété, ou relatifs à la gestion de celles-ci mais se situe en amont de cette dernière action.

D'où il résulte qu'en déclarant recevable et fondée l'action que la première défenderesse prétendait puiser à l'égard de la demanderesse dans la garantie des vices cachés que la demanderesse devait aux acheteurs d'appartements dans l'immeuble litigieux et notamment aux deuxième et troisième défendeurs, l'arrêt attaqué viole toutes les dispositions visées au moyen. Le fait que la totalité des

copropriétaires auraient marqué leur accord sur l'introduction de cette action ne change rien à cette conclusion.

**PAR CES CONSIDERATIONS,**

L'avocat à la Cour de cassation soussigné conclut, pour la demanderesse, à ce qu'il vous plaise, Mesdames, Messieurs, casser l'arrêt attaqué et renvoyer la cause et les parties devant une autre cour d'appel.

Dépens comme de droit.

*Bruxelles, 21 mai 2024*

Werner DERIJCKE  
Avocat à la Cour de cassation