

RESEARCH OUTPUTS / RÉSULTATS DE RECHERCHE

Les sanctions de la garantie des vices cachés en matière de vente

Pirson, Valérie

Published in:

Revue Générale de Droit Civil Belge = Tijdschrift voor Belgisch Burgerlijk Recht

Publication date:

2001

Document Version

le PDF de l'éditeur

[Link to publication](#)

Citation for pulished version (HARVARD):

Pirson, V 2001, 'Les sanctions de la garantie des vices cachés en matière de vente', *Revue Générale de Droit Civil Belge = Tijdschrift voor Belgisch Burgerlijk Recht*, pp. 416-441.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal ?

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Les sanctions de la garantie des vices cachés en matière de vente

V. PIRSON

Résumé

La jurisprudence est abondante en matière de vices cachés. Elle met l'accent sur les conditions rigoureuses de la garantie des vices cachés. La présente étude s'est focalisée sur les solutions offertes par les articles 1641 et suivants du Code civil à l'acheteur d'une chose affectée d'un tel vice.

Ces solutions sont strictement limitées par le Code. Pourrait-on les étendre et admettre, par exemple, que l'acheteur réclame la réparation ou le remplacement de la chose viciée ou encore, qu'il soulève l'exception non adimpleti contractus? Cette étude envisage les sanctions alternatives à celles prévues par le Code.

Les parties peuvent également prévoir, lors de la conclusion du contrat, des clauses dérogeant au régime légal. Cette étude examine la diversité de ces clauses, leur licéité et leur efficacité.

Samenvatting

Over de verborgen gebreken is er een overvloed aan rechtspraak voorhanden. Die beklemtoont de strenge voorwaarden voor de vrijwaring wegens verborgen gebreken. De voorliggende studie richt de schijnwerper op de oplossingen die de artikels 1641 en volgende van het Burgerlijk Wetboek bieden aan de koper van een zaak behept met zo'n gebrek.

Die oplossingen worden streng beperkt door het wetboek. Zou men die mogen uitbreiden en bijvoorbeeld aanvaarden dat de koper eist dat de gebrekkige zaak wordt hersteld of vervangen, of nog: dat hij exceptio non adimpleti contractus inroept? De voorliggende studie onderzoekt de alternatieven voor de sancties die door het wetboek zijn voorzien.

De partijen kunnen ook, bij het afsluiten van de overeenkomst, clausules inlassen die afwijken van de wettelijke regeling. De voorliggende studie bestudeert de verscheidenheid aan mogelijke clausules, hun geoorloofd karakter en hun werkbaarheid.

1. INTRODUCTION

Dans l'arrêt du 3 novembre 1998 (reproduit dans le numéro de cette revue), la cour d'appel de Liège examine les recours possibles de l'acheteur sur la base de la garantie des vices cachés. Cet arrêt a le mérite de rappeler les principes qui régissent la matière. Les faits essentiels de la cause peuvent être résumés comme suit. Un couple achète, dans un magasin de meubles, un salon complet garni de cuir ainsi que deux sommiers. Après un usage du salon durant quelques semaines, les acheteurs constatent des décolorations aux accoudoirs et aux endroits les plus sollicités. Ils font part de leur mécontentement. Le fournisseur du vendeur décide de reprendre le salon pour "réparation". Après deux mois, les acheteurs lancent citation, sollicitant la résolution du contrat de vente du salon. Deux jours plus tard, le vendeur leur fait savoir que le salon remis en état est à leur disposition. Ils refusent de le reprendre. En cours d'instance, les demandeurs se plaignent de défauts affectant l'un des deux sommiers

achetés. Ils étendent par conséquent leur demande: ils sollicitent que soit également résolu le contrat de vente de la literie et du tissu assorti.

La cour d'appel de Liège rejette leur demande de résolution des contrats de vente. A propos du salon, la cour note que les défauts étaient bien réels, puisque la firme avait repris le salon pour "réparation". Elle note que ces défauts ne peuvent avoir été couverts par l'agrégation de la marchandise, puisqu'il s'agit de défauts de conformité non décelables à l'œil nu. La cour constate toutefois que les acheteurs restent en défaut de prouver l'antériorité des vices par rapport au transfert de propriété, si bien qu'elle confirme le jugement dont appel, en ce qu'il avait déclaré non fondée l'action relative à la résolution du contrat de vente du salon en cuir. La cour ajoute qu'"au surplus, l'action rédhibitoire mue par les acheteurs est devenue sans objet puisque ces derniers ne sont plus en mesure de restituer le salon dans l'état où ils l'ont reçu".

Concernant le sommier, dont les acheteurs disent que le bourrage est affaissé, la cour considère que "l'existence des vices cachés ne peut sérieusement être contestée dans la mesure où une literie de haut de gamme ne peut se trouver détériorée après quelques mois d'usage". Elle rappelle l'option qu'offre l'article 1644 du Code civil, mais souligne que "l'option de l'acheteur entre l'action rédhibitoire et l'action estimatoire disparaît lorsque l'acheteur ne peut plus rendre la chose dans l'état où elle lui a été vendue". Malheureusement, dans le cas d'espèce, les acheteurs avaient opté pour l'action rédhibitoire, alors qu'ils n'étaient plus à même, "vu le temps écoulé et l'usage qui en a été fait", de restituer la literie dans son état d'origine. La cour en conclut que l'action rédhibitoire mue par les acheteurs est devenue sans objet, non sans rappeler la possibilité qu'ils avaient, en cours d'instance, de substituer l'action estimatoire à l'action rédhibitoire, ce qu'ils n'ont pas fait ... Le raisonnement de la cour, depuis le constat de l'existence de vices cachés affectant la literie jusqu'à l'option qu'offre l'article 1644 du Code civil, laisse deviner qu'elle aurait probablement accordé aux acheteurs une réduction du prix d'achat de leur literie et, qui sait, des dommages et intérêts.

La rigueur dont la cour fait preuve dans l'application des principes tenant à la garantie des vices cachés se heurte nécessairement à l'incompréhension des consommateurs. Il nous a dès lors paru important de rappeler le régime organisé par le Code civil aux articles 1641 et suivants, en insistant sur les conditions auxquelles l'acheteur doit se tenir s'il veut invoquer la garantie des vices cachés et surtout sur les remèdes que lui apporte cette garantie.

Nous examinerons successivement les actions ouvertes à l'acheteur, le délai dans lequel il doit agir, les différences de régime selon que le vendeur est de bonne foi, de mauvaise foi ou est vendeur professionnel, et les hypothèses d'extinction de l'action en garantie. Nous nous interrogerons ensuite sur l'existence d'autres sanctions que celles prévues à l'article 1644 du Code civil. Enfin, les clauses modifiant la garantie légale seront étudiées.

SECTION 1: L'option offerte à l'acheteur

2. LES CONDITIONS DE L'ACTION EN GARANTIE DES VICES CACHÉS

L'acheteur privé de la possession utile de la chose acquise peut se prévaloir de la garantie des vices cachés. L'exercice de l'action en garantie des vices cachés suppose "l'existence d'un lien contractuel né d'une vente"¹ et la réunion de quatre conditions²:

- la chose doit être affectée d'un vice³, c'est-à-dire d'un défaut rendant la chose impropre à l'usage auquel on la destine ou diminuant cet usage (art. 1641 C. civ.);
- le vice doit revêtir une certaine gravité⁴;
- il doit s'agir de vices cachés et inconnus de l'acheteur⁵;
- l'existence des vices doit être antérieure au transfert de la propriété⁶.

Dans l'arrêt annoté, la cour d'appel de Liège rappelle chacune de ces conditions. Pour le salon qui présente des décolorations, la cour constate qu'il manque une des conditions requises, les acheteurs n'apportant pas la preuve

1. L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORIERS, "Examen de jurisprudence (1981 à 1991). Les contrats spéciaux", *R.C.J.B.* 1995, pp. 185-186, n° 47.
2. P. HARMEL, "Droit commun de la vente", in *Rép. not.*, t. VII, Liv. I, "Théorie générale de la vente (1^{ère} partie)", Bruxelles, Larcier, 1985, p. 249, n° 327.
Sur les conditions requises, voy. J. LIMPENS, *La vente en droit belge*, Bruxelles, Bruylant, 1960, pp. 156-161, n° 330-347; G. HORMANS et F. T KINT, "La réglementation légale des vices cachés dans la vente commerciale", *Ann. dr.* 1971, pp. 238-243; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, *Les principaux contrats (1^{ère} partie)*, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, Bruxelles, Bruylant, 1997, pp. 278-283, n° 201; S. BEYAERT, "Vorderingsmogelijkheid voor de koper van een illegaal opgetrokken goed", *R.G.D.C.* 2000, pp. 642-644; Comm. Charleroi 28 juin 1985, *J.T.* 1986, pp. 11-12; Liège 15 février 1999, *J.L.M.B.* 2000, p. 914.
3. Sur la notion de vice, voy. P. HARMEL, *o.c. Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, p. 252, n° 335 et 336; L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORIERS, *o.c. R.C.J.B.* 1995, pp. 180-185, n° 45 et 46; H. DE PAGE, *o.c. t. IV*, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, pp. 276-278, n° 201; Cass. 18 novembre 1971, *Pas.* 1972, I, pp. 258-262; Cass. 19 juin 1980, *Pas.* 1980, I, pp. 1295-1298; Cass. 6 mars 1981, *R.W.* 1981-1982, col.31, note L. CORNELIS.
Sur la théorie conceptuelle et la théorie fonctionnelle du vice caché, voy. Ph. GÉRARD, "Vice de la chose et vente commerciale", note sous Cass. 18 novembre 1971, *R.C.J.B.* 1973, p. 612 et s.; L. SIMONT, "La notion fonctionnelle du vice caché: un faux problème?", in *Hommage à René Dekkers*, Bruxelles, Bruylant, 1982, p. 331 et s.; P. HARMEL, *o.c. Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, p. 253, n° 338 et 339; X. THUNIS et E. MONTERO, "La vente", in *Guide juridique de l'entreprise* (ouvrage collectif sous la direction de M. COIPEL et P. WÉRY), 2^e éd., Liv. 32, Diegem, Kluwer éditions juridiques, 1995, pp. 29-31, n° 520; Y. MERCHERS, *La vente*, Les dossiers du Journal des tribunaux, Bruxelles, Larcier, 1997, p. 31; Th. BOURGOIGNIE, "La protection des intérêts économiques des consommateurs. Garantie légale et garanties contractuelles", in *Guide juridique de l'entreprise* (ouvrage collectif sous la direction de M. COIPEL et P. WÉRY), 2^e éd., Liv. 110, Diegem, Kluwer éditions juridiques, 1999, pp. 10-12; Cass. 18 novembre 1971, *Pas.* 1972, I, p. 258; Cass. 17 mai 1984, *Pas.* 1984, I, p. 1128.
4. La chose doit être affectée d'un défaut ou de défauts tel(s) "que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus" (C.civ. art. 1641). Voy. P. HARMEL, *o.c. Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, p. 255, n° 340.
5. Le vice doit être caché (P. HARMEL, *o.c. Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, p. 255, n° 341) et ne doit pas raisonnablement apparaître à l'acheteur au moment de la vente (P. HARMEL, *o.c. Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, p. 256, n° 342 à 345). Voy. aussi L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORIERS, *o.c. R.C.J.B.* 1995, pp. 186-188, n° 48; X. THUNIS et E. MONTERO, *o.c. Guide juridique de l'entreprise*, Liv. 32, 1995, p. 31, n° 540.
6. P. HARMEL, *o.c. Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, p. 258, n° 346 et 347; L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORIERS, *o.c. R.C.J.B.* 1995, pp. 186-188, n° 48; Mons 7 juin 1999, *R.G.* n° 1998/78, Crethée / Noël, *inéd.*

de la préexistence des vices à la vente. Dans un arrêt du 25 février 1991⁷, la même cour avait admis, à propos d'un salon en cuir s'éclaircissant sous l'effet de la lumière, l'existence d'un vice caché donnant ouverture à la garantie. La cour rappelle l'obligation pour le vendeur d'obtenir toutes les informations utiles relatives à l'utilisation que les acheteurs comptent faire du salon, et d'attirer spécialement leur attention sur le fait que le coloris qu'ils choisissent est particulièrement sensible aux rayons du soleil.

3. LES ACTIONS OUVERTES À L'ACHETEUR

La preuve de chacune de ces conditions étant apportée par l'acheteur⁸, celui-ci dispose d'une option. L'article 1644 du Code civil offre à l'acheteur, et à lui seul⁹, le choix d'intenter l'action rédhibitoire ou l'action estimatoire.

En intentant l'action rédhibitoire, l'acheteur opte pour la restitution de la chose moyennant remboursement du prix et des frais occasionnés par la vente. L'action équivaut à une action en résolution fondée sur l'article 1184 du Code civil. Mais elle s'en différencie au vu des critères suivants¹⁰. Premièrement, en matière de vices cachés, le vendeur de bonne foi n'est pas redevable de dommages et intérêts complémentaires (*infra* n° 5), alors que la bonne foi, en droit commun de la résolution, n'est pas en soi exclusive de dommages et intérêts. Deuxièmement, lorsque l'acheteur a grevé la chose de droits réels au profit d'un tiers, il faudra au préalable que la chose soit dégrevée des charges qui ont été constituées sur elle avant de pouvoir intenter l'action rédhibitoire¹¹. En effet, si l'acheteur n'est pas à même de restituer la chose achetée dans l'état matériel et juridique où elle se trouvait au moment de la vente, il sera privé de l'action rédhibitoire et devra se contenter de l'action estimatoire. "L'action rédhibitoire n'est donc pas, à proprement parler, une action en résolution qui réfléchit contre les tiers"¹².

En intentant l'action estimatoire ou *actio quanti minoris*, l'acheteur choisit de conserver la chose mais réclame le remboursement d'une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts (C. civ. art. 1644). Y. MERCHERS et H. DE

7. Liège 25 février 1991, *R.R.D.* 1991, pp. 418-420.

8. G. HORSMANS et F. T. KINT, *o.c.* *Ann. dr.* 1971, pp. 243-244; Liège 12 janvier 1999, R.G. n° 1996/860, S.P.R.L. Barette et Fils / S.A. Namur Charbon, *inéd.*

9. Le juge n'est pas admis à rejeter l'action choisie par l'acheteur au profit de l'autre branche de l'option. L'option appartient exclusivement à l'acheteur. Voy. C. JASSOGNE, "La garantie découlant de la vente: principes et clauses particulières", *Ann. dr. Liège* 1988, p. 443.

10. H. DE PAGE, *o.c.* t. IV, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, p. 296, n° 213.

11. H. DE PAGE, *o.c.* t. IV, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, p. 296, n° 213. Voy. aussi A. COLIN et H. CAPITANT, *Cours élémentaire de droit civil français*, t. II, 8^e éd., Paris, Dalloz, 1935, p. 534, n° 580; L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORIERS, *o.c.* *R.C.J.B.* 1995, p. 197, n° 54.

12. H. DE PAGE, *o.c.* t. IV, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, p. 296, n° 213. Voy. aussi A. COLIN et H. CAPITANT, *o.c.* t. II, 8^e éd., 1935, p. 534, n° 580; L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORIERS, *o.c.* *R.C.J.B.* 1995, p. 196, n° 54.

PAGE enseignent que la restitution d'une partie du prix est une exécution par équivalent et, partant, des dommages et intérêts¹³. Ces derniers sont strictement limités à la moins-value du bien vendu¹⁴. Ils ne couvrent pas les éventuels dommages et intérêts complémentaires prévus par l'article 1645 du Code civil qui sont exclus lorsque le vendeur est de bonne foi.

4. ABSENCE DE GRADATION DANS LA GRAVITÉ DU VICE

L'article 1184 du Code civil permet au juge qui estime insuffisante la gravité d'un manquement de refuser la demande de résolution du contrat et d'allouer des dommages et intérêts à la victime de ce manquement¹⁵. Le juge est investi du pouvoir discrétionnaire d'écarter la résolution du contrat au profit d'une sanction plus appropriée "au particularisme de l'inexécution alléguée"¹⁶. Par contre, le régime organisé par les articles 1641 et suivants du Code civil accorde au seul acheteur le choix d'intenter telle action plutôt que l'autre¹⁷. Le juge qui constate l'existence d'un vice caché donnant ouverture à garantie ne peut rejeter l'action rédhibitoire pour laquelle l'acheteur avait opté et accorder une simple diminution de prix. Certaines décisions de jurisprudence¹⁸ en décident, à tort, autrement.

G. HORSMANS et F. T KINT enseignent qu'en matière de ventes commerciales, la résolution doit être accordée uniquement dans l'hypothèse où le défaut est tel qu'il rende la chose impropre à l'usage auquel on la destine (art. 1641 du Code civil)¹⁹. Si la gravité du défaut est moindre, il ne peut donner lieu qu'à l'action estimatoire. Les auteurs se fondent sur la lourdeur de la sanction de l'action rédhibitoire – qui conduit à la résolution de la vente – pour justifier que cette action doit être réservée aux cas de vices d'une gravité accentuée²⁰. Ils rappellent que l'exécution, en nature ou en équivalent, est de règle, la résolution devant rester la sanction de dernier recours.

Nous ne partageons pas leur point de vue car la gravité est une des caractéristiques que doit présenter le vice; c'est une condition de la mise en œuvre de la garantie, tant pour l'action rédhibitoire que pour l'action estimatoire. Il en

13. Y. MERCHERS, *o.c.* 1997, p. 36, n° 56; H. DE PAGE, *o.c.* t. IV, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, p. 297, n° 214; Mons 6 février 1990, *Rev. not.* 1990, p. 554 et s. Voy. aussi Liège 15 février 1999, *J.L.M.B.* 2000, p. 915: la cour précise que la restitution d'une partie du prix est déjà une forme de dommages et intérêts.

14. L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORIERS, *o.c.* *R.C.J.B.* 1995, p. 198, n° 54.

15. *Ibid.*, p. 196, n° 54.

16. Y.-M. SERINET, *Les régimes comparés des sanctions de l'erreur, des vices cachés et de l'obligation de délivrance dans la vente*, Thèse pour le doctorat en droit de l'Université de Paris I, t. II, 1996, pp. 471-472, n° 440.

17. C. JASSOGNE, *o.c.* *Ann. dr. Liège* 1988, p. 443; Mons 5 juin 1990, *Pas.* 1990, II, pp. 237-241; Liège 25 février 1991, *R.R.D.* 1991, pp. 418-420.

18. Comm. Charleroi 28 juin 1985, *J.T.* 1986, pp. 11-12.

19. G. HORSMANS et F. T KINT, *o.c.* *Ann. dr.* 1971, p. 245.

20. Voy. aussi M. GEVERS, "Examen de jurisprudence (1953 à 1955). Les contrats spéciaux", *R.C.J.B.* 1956, pp. 300-301: l'auteur expose qu'un vice qui ne serait pas assez grave pour justifier la résolution de la vente pourrait l'être suffisamment pour fonder une demande d'exécution en équivalent, c'est-à-dire une diminution du prix.

résulte que le juge qui considère la gravité d'un vice insuffisante doit rejeter l'une et l'autre action prévues par l'article 1644 du Code civil²¹. "Il n'existe donc pas de gradation dans la gravité du vice qui permettrait au juge de retenir l'action estimatoire plutôt que l'action réhibitoire"²².

5. DOMMAGES ET INTÉRÊTS COMPLÉMENTAIRES

L'article 1645 du Code civil dispose que le vendeur de mauvaise foi sera tenu, "outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur". L'article 1645 n'est pas limité, malgré sa rédaction trompeuse, à l'hypothèse de la réhibition. Cet article s'applique tant à l'action estimatoire qu'à l'action réhibitoire²³. Il s'agit de dommages complémentaires à la résolution de la vente ou à la diminution du prix de vente. La déduction de ces dommages et intérêts complémentaires²⁴ dépend de la bonne ou mauvaise foi du vendeur (*infra* n° 11 et 12).

6. INTENTEMENT DES DEUX ACTIONS PAR MÊME EXPLOIT

L'acheteur peut intenter les deux actions par même exploit: l'action réhibitoire à titre principal, l'action estimatoire à titre subsidiaire. Dans son action contre le vendeur, "l'acheteur a intérêt à demander, au moins subsidiairement, une diminution du prix ou tout au moins à proposer une réduction du prix à restituer dans le contexte principal de la résolution (rencontrant ainsi l'objection de l'abus de droit ou de l'enrichissement sans cause résultant de l'avantage qu'il a tiré d'une utilisation prolongée de l'objet)"²⁵. Le juge pourra ainsi, après avoir vérifié la réunion des conditions communes aux deux actions, rejeter l'action réhibitoire, constatant l'impossibilité de restituer le bien dans l'état où il se trouvait au moment de la vente, et accueillir la demande subsidiaire de réduction du prix de vente²⁶.

Certains auteurs, dont H. DE PAGE²⁷ et M. GEVERS²⁸, enseignent que si l'acheteur a opté pour l'action estimatoire et qu'il veuille ultérieurement y substituer

21. P.-A. FORIERS, "Les contrats commerciaux. Chronique de jurisprudence 1970-1984 (3^e partie)", *R.D.C.* 1987, p. 45.

22. L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORIERS, *o.c.* *R.C.J.B.* 1995, p. 196, n° 54.

23. S. STIJNS, *De gerechtelijke en de buitengerechtelijke ontbinding van overeenkomsten, Onderzoek van het Belgische recht getoetst aan het Franse en het Nederlandse recht*, Anvers, Maklu, 1994, p. 379, n° 273; L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORIERS, *o.c.* *R.C.J.B.* 1995, p. 198, n° 54; H. DE PAGE, *o.c.* t. IV, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, p. 297, n° 214; Mons 6 février 1990, *Rev. not. b.* 1990, pp. 554-566.

24. Liège 15 février 1999, *J.L.M.B.* 2000, p. 915: la cour rappelle que "les dommages et intérêts supposent la justification, par l'acheteur, d'un préjudice éprouvé par lui, et imputable au vendeur du fait des vices cachés de la chose vendue et qui ne se trouve pas réparé par la simple diminution de prix arbitrée comme il est dit à l'article 1644 du Code civil".

25. C. JASSOGNE, *o.c.* *Ann. dr. Liège* 1988, p. 444.

26. Le juge qui déboute l'acheteur de son action réhibitoire, en raison de l'impossibilité de restituer la chose dans l'état où elle a été vendue, ne peut d'office accorder une réduction du prix de vente si elle n'a pas été demandée, et ce en vertu du principe dispositif selon lequel les parties sont maîtres de l'action en justice. Ce principe interdit par conséquent au juge de modifier la cause ou l'objet de la demande, ou encore de se prononcer sur des choses non demandées (Mons, 5 juin 1990, *Pas.* 1990, II, p. 240).

27. H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, Contrats usuels – Les principaux contrats (1^{ère} partie), 3^e éd., Bruxelles, Bruylant, 1972, pp. 209-210, n° 184 *in fine*.

28. M. GEVERS, *o.c.*, *R.C.J.B.* 1956, p. 299, n° 13.

l'action réhibitoire, il ne peut valablement le faire que dans une nouvelle instance. Nous rejoignons L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORIERS qui critiquent ce point de vue, aux motifs que "les conditions d'intentement des actions réhibitoire et estimatoire sont les mêmes" et que "le choix entre celles-ci appartient exclusivement à l'acquéreur"²⁹. Si l'acheteur a opté pour une seule action, il doit pouvoir y substituer l'autre, par voie de conclusions³⁰, et ce aussi longtemps "qu'il n'y a pas acquiescement du vendeur ou chose jugée sur l'une des actions"³¹.

SECTION 2 : Le délai d'intentement de l'action

7. LE BREF DÉLAI

L'acheteur doit intenter son action dans un bref délai (C. civ. art.1648)³². La durée du bref délai est appréciée souverainement par le juge³³. Celui-ci tient compte de la nature de la chose vendue et des vices, de l'usage des lieux, de la qualité des parties et des actes accomplis par elles³⁴. Le point de départ du délai est aussi laissé à l'appréciation du juge³⁵: selon les cas, il commence à courir à compter du jour de la vente, de la livraison, de la mise en usage de la chose, ou encore de la découverte du vice.

8. LES RAISONS D'UN DÉLAI AUSSI STRICT

L'écoulement d'un trop long délai empêcherait de déterminer si l'existence du vice est antérieure ou postérieure à la vente³⁶. De même, une longue utilisation

29. L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORIERS, *o.c. R.C.J.B.* 1995, p. 199, n° 54.

30. Civ. Charleroi 29 janvier 1991, *J.T.* 1991, p. 773. Voy. aussi P. HARMEL, *o.c., Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, p. 265, n° 357; L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORIERS, *o.c. R.C.J.B.* 1995, p. 199, n° 54; Liège 15 février 1999, *J.L.M.B.* 2000, p. 915.

31. J. LIMPENS, *o.c.* 1960, p. 173, n° 397.

32. Sur le délai d'intentement de l'action, voy. G. HORSMANS et F. T. KINT, *o.c. Ann. dr.* 1971, pp. 246-251; P. HARMEL, *o.c. Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, pp. 269-273, n° 365-370; D. DEVOS, "Chronique de jurisprudence. Les contrats (1980-1987). La vente", *J.T.* 1991, p. 171, n° 30; H. DE PAGE, *o.c. t. IV*, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, pp. 289-292, n° 207. L'art. 1648 du C. civ. ne s'applique pas au contrat d'entreprise (B. LOUVEAUX, "Le délai d'intentement de l'action fondée sur les vices cachés à l'égard des entrepreneur et architecte" et R. DE BRIEY, "Réflexions sur la responsabilité du chef des vices cachés après agrégation", notes sous Cass. 15 septembre 1994, *J.L.M.B.* 1995, p. 1068 et s.).

33. P.-A. FENET, *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, réimpression de l'édition de 1827, t. XIV, Onasbrück, Otto Zeller, 1968, p. 169: "La loi proposée veut que l'action soit intentée dans le plus court délai: elle ne pouvait établir à cet égard un délai commun. L'usage des lieux et la prudence des juges y suppléeront.". Voy. aussi Cass. 4 mai 1939, *Pas.* 1939, I, pp. 223-227; Cass. 29 janvier 1987, *Pas.* 1987, I, pp. 624-627; Bruxelles 13 décembre 1952, *J.T.* 1953, p. 154.

34. P.-A. FORIERS, *o.c., R.D.C.* 1987, pp. 49-50; H. DE PAGE, *o.c. t. IV*, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, p. 290, n° 207; Cass. 20 février 1976, *Pas.* 1976, I, p. 695; Cass. 11 octobre 1979, *Pas.* 1980, I, p. 200; Cass. 23 mars 1984, *Pas.* 1984, I, p. 867; Mons (7^e ch.) 9 juin 1997, *R.G.A.R.* 1999, n° 13156.

35. J. LIMPENS, *o.c.* 1960, p. 175, n° 404 et s.; P. HARMEL, *o.c. Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, p. 270, n° 366; X. THUNIS et E. MONTERO, *o.c. Guide juridique de l'entreprise*, Liv. 32, 1995, p. 32, n° 560; H. DE PAGE, *o.c. t. IV*, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, p. 290, n° 207; S. BEYAERT, *o.c. R.G.D.C.* 2000, pp. 644-645, n° 37.

36. J. LIMPENS, *o.c.* 1960, p. 175, n° 403; L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORIERS, *o.c. R.C.J.B.* 1995, p. 202, n° 55; H. DE PAGE, *o.c. t. IV*, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, p. 290, n° 207.

peut avoir modifié la chose³⁷ de sorte qu'il deviendrait impossible de restituer la chose dans son état d'origine. Le bref délai vise également à sauvegarder les droits du vendeur qui, ayant connaissance d'une réclamation à son égard, voudrait éventuellement se retourner contre son propre fournisseur³⁸. Aussi, le silence de l'acheteur qui a connaissance du vice doit permettre au vendeur, passé un certain délai, de présumer que l'acheteur renonce à se prévaloir de la garantie des vices cachés.

9. LES POURPARLERS ENTRE PARTIES

L'acheteur peut introduire une réclamation auprès du vendeur dans l'espoir d'aboutir à un règlement amiable, sans qu'il puisse lui être reproché, en cas d'échec, de ne pas avoir assigné le vendeur à bref délai. Il faut toutefois qu'il y ait eu des pourparlers sérieux entre parties³⁹ – sans quoi la réclamation ne suffira pas pour suspendre valablement le bref délai – et que l'acheteur ait intenté l'action en garantie aussitôt après l'échec des négociations⁴⁰. L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORIERS suggèrent à l'acheteur de prendre la précaution de convenir avec le vendeur que le bref délai ne courra qu'à compter de la fin des pourparlers notifiée par écrit par l'une des parties à l'autre⁴¹.

10. LA GARANTIE DE FAIT SPÉCIALE

Le dépassement du bref délai ne peut être opposé à l'acheteur quand le vendeur s'est engagé inconditionnellement à fournir une chose exempte d'un vice déterminé⁴². Par cette clause, appelée "garantie de fait spéciale", le vendeur garantit l'inexistence d'un vice précis, il "prend l'engagement formel de livrer une chose exempte du vice précisé, que celui-ci existe ou non en germe au moment de la vente, que celui-ci soit ou non rédhibitoire, que celui-ci soit ou non caché"⁴³. L'acheteur n'est pas tenu de respecter l'article 1648 du Code civil

37. H. DE PAGE, *o.c.* t. IV, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, p. 290, n° 207.

38. *Ibid.*, p. 269, n° 193.

39. L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORIERS, *o.c.* *R.C.J.B.* 1995, p. 201, n° 55; H. DE PAGE, *o.c.* t. IV, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, p. 292, et les références citées aux notes 2 et 3; Th. BOURGOIGNIE, *o.c.* in *Guide juridique de l'entreprise*, 2^e éd., Liv. 110, 1999, p. 19; Cass. 25 mai 1989, *J.T.* 1989, p. 620; Bruxelles 26 novembre 1965, *Pas.* 1966, II, pp. 289-291, qui décide que des réserves, même dûment formulées, seraient inopérantes, de sorte que c'est l'action qui doit être intentée dans le bref délai. Voy. aussi Mons, 30 septembre 1986, *J.T.* 1987, pp. 23-24; Liège 29 mars 1999, R.G. n° 1997/1294, Materne / Philippart, *inédit*; Mons 7 juin 1999, R.G. n° 1998/78, Crethée / Noël, *inédit*.

40. P. HARMEL, *o.c.*, *Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, p. 271, n° 368. Voy. aussi Civ. Liège 27 janvier 1987, *R.G.A.R.* 1988, n° 11402 qui rejette l'exception de "prescription" soulevée, alors que la citation a été lancée 17 mois après l'échec des pourparlers; notons qu'il faut parler de déchéance du droit d'invoquer la garantie des vices cachés, et non de prescription (*infra* n° 16). Voy. également Liège 11 février 1993, *J.T.* 1993, pp. 556-557 qui considère que l'acheteur qui omet, pendant plus de huit mois, d'introduire son action à bref délai, ne respecte pas le prescrit de l'art. 1648 du C. civ. Voy. enfin Liège 12 janvier 1999, R.G. n° 1996/860, S.P.R.L. Barette et Fils / S.A. Namur Charbon, *inédit*.

41. L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORIERS, *o.c.* *R.C.J.B.* 1995, p. 201, n° 55.

42. Cass. fr. 20 juin 1932, *D.H.* 1932, pp. 460-461; Bruxelles 13 novembre 1987, *R.G.A.R.* 1989, n° 11485.

43. H. DE PAGE, *o.c.* t. IV, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, pp. 292-293, n° 207.

puisque, d'une part, le vice a été expressément envisagé par les parties et que, d'autre part, le problème de la preuve de l'antériorité du vice à la vente est balayé.

J. LIMPENS⁴⁴ et P. HARMEL remettent en cause cette solution car elle "implique une présomption de renonciation par le vendeur au bénéfice du court délai"⁴⁵ et ne supprime pas la difficulté d'établir l'antériorité du vice à la vente. Leur raisonnement, selon H. DE PAGE, ne tient pas compte de la spécificité de la garantie de fait spéciale⁴⁶. H. DE PAGE ajoute que la violation par le vendeur de son engagement à fournir la chose exempte du vice envisagé relève du droit commun et non de la garantie légale.

SECTION 3: L'importance de la bonne foi du vendeur

11. LE VENDEUR DE BONNE FOI

Le vendeur est toujours tenu de garantir les vices cachés, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi. Toutefois sa situation psychologique aura une influence sur les effets de la garantie⁴⁷. En effet, si le vendeur est de bonne foi, il sera uniquement tenu de restituer le prix de vente ou une partie du prix et de rembourser les frais occasionnés par la vente⁴⁸ (C. civ. art. 1646). Il ne sera pas tenu envers l'acheteur des dommages et intérêts complémentaires prévus par l'article 1645 du Code civil⁴⁹. Faut-il en conclure que le vendeur de bonne foi est exempt de tous dommages et intérêts? F. LAURENT⁵⁰, reprenant la doctrine de POTHIER, enseigne, conformément à la règle qui régit les obligations du débiteur de bonne foi⁵¹, que le vendeur de bonne foi ne sera pas tenu de réparer le dommage que le vice de la chose vendue a causé à l'acheteur dans ses autres biens, mais bien le dommage que le vice a causé à la chose elle-même.

44. J. LIMPENS, *o.c.* 1960, pp. 178-179, n° 417.

45. P. HARMEL, *o.c. Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, p. 272, n° 369.

46. H. DE PAGE, *o.c. t. IV*, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, p. 293, n° 207.

47. P. HARMEL, *o.c. Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, pp. 259-260, n° 349.

48. Sur les frais de la vente, voy. P. HARMEL, *o.c. Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, p. 267, n° 360; H. DE PAGE, *o.c. t. IV*, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, p. 297, n° 214.

49. Voy. Y.-M. SERINET, *o.c. t. II*, 1996, p. 708, n° 648, qui ajoute que le C. civ. aménage "un principe de remboursement, non une technique d'indemnisation".

50. F. LAURENT, *Principes de droit civil*, t. XXIV, Bruxelles, Bruylant, 1877, pp. 289-290. Voy. aussi J.-F. ROMAIN, *Théorie critique du principe général de bonne foi en droit privé – Des atteintes à la bonne foi, en général, et de la fraude, en particulier (fraus omnia corrumpit)*, Bruxelles, Bruylant, 2000, pp. 377 et 379; S. BEYAERT, *o.c. R.G.D.C.*, 2000, p. 646, n° 39.

51. Voy. dans le même sens, B. DUBUISSON, "Quelques réflexions sur la présomption de mauvaise foi du vendeur professionnel", *Ann. dr. Louvain*, t. XLVIII, 1988, pp. 186-187; l'auteur enseigne que les art. 1645 et 1646 du C. civ. sont une simple application circonstanciée des principes consacrés par le droit commun de la responsabilité contractuelle en vertu de l'art. 1150 du C. civ. G.-J. NANA considère au contraire que l'art. 1150 "pose un principe différent de celui plus restrictif que contiennent les articles 1645 et 1646 du Code civil" (G.-J. NANA, *La réparation des dommages causés par le vice d'une chose*, Thèse, Paris, Bibliothèque de droit privé, T.173, L.G.D.J. 1982, p. 191, n° 317). Voy. aussi l'opinion de J.-F. ROMAIN, *o.c.* 2000, pp. 401-402, n° 205.1.

La bonne foi a également une conséquence sur l'efficacité des clauses restrictives et extinctives de garantie. La bonne foi permettra au vendeur d'invoquer ces clauses. Elles seront examinées à la section 7.

12. LE VENDEUR DE MAUVAISE FOI

L'acheteur qui prouve⁵² que le vendeur avait connaissance des vices affectant la chose vendue pourra réclamer, outre le remboursement du prix et des frais de vente, des dommages et intérêts complémentaires (C. civ. art. 1645). Le vendeur de mauvaise foi sera tenu de réparer les dommages causés à la chose elle-même et "tous les dommages que les défauts de la chose auront pu provoquer directement ou indirectement"⁵³.

Non seulement le vendeur de mauvaise foi est tenu de dommages et intérêts complémentaires, mais en outre, il n'est pas autorisé à se prévaloir vis-à-vis de l'acheteur d'une clause exonératoire⁵⁴ ou limitative de la garantie légale⁵⁵, car il connaissait l'existence du vice affectant la chose vendue (C. civ. art. 1643) (*infra* n° 32). De même, il ne peut opposer à l'acheteur l'expiration du délai prévu conventionnellement lorsque le délai est limité à un point tel qu'il n'est pas possible pour l'acheteur de déceler le vice avant l'expiration du délai convenu (*supra* n° 29). Toutefois, il peut opposer à l'acheteur le dépassement du bref délai fixé par l'article 1648 du Code civil, "car l'inaction de l'acheteur connaissant le vice impliquerait, en principe, agrégation"⁵⁶.

La cour de cassation a franchi un pas supplémentaire, dans un arrêt du 28 février 1980, en décidant qu'un vendeur devient de mauvaise foi s'il s'abstient de révéler à l'acheteur l'existence de vices cachés dont il a eu connaissance après la vente, mais avant la survenance de l'accident qui faisait l'objet du litige⁵⁷. Quel enseignement faut-il tirer de cet arrêt? Certainement que ce vendeur sera tenu de dommages et intérêts complémentaires. Mais cet arrêt permet-il aussi de remettre en cause la validité des clauses insérées dans le contrat de vente? Nous ne le pensons pas puisque, conformément aux principes qui gouvernent la formation des contrats, la validité des clauses doit s'apprécier au moment de la conclusion de celui-ci.

52. Sur la charge de la preuve de la mauvaise foi du vendeur, voy. J. LIMPENS, *o.c.* 1960, p. 168, n° 377; P. HARMEL, *o.c. Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, p. 261, n° 351.

53. J.-F. ROMAIN, *o.c.* 2000, p. 377.

54. Cass. 3 avril 1959, *Pas.* 1959, I, p. 773.

55. Mons 6 mai 1999, *R.G.D.C.* 2000, p. 313. H. DE PAGE rappelle que "la loi considère qu'il y a dol, de la part du vendeur, à s'affranchir de la garantie lorsqu'il sait que la chose est vicieuse" puisqu'il vend comme normale une chose qui ne l'est pas et se couvre en s'exonérant de toute responsabilité (H. DE PAGE, *o.c.* t. IV, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, p. 306, n° 218.). Voy. l'opinion de J.-F. ROMAIN, *o.c.* 2000, p. 397 et s. Sur le dol, voy. P. VAN ÔMMESLAGHE, "Examen de jurisprudence (1974 à 1982). Les obligations", *R.C.J.B.* 1986, pp. 65-74, n° 17-20.

56. H. DE PAGE, *o.c.* t. IV, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, p. 285, n° 203. Voy. aussi P. HARMEL, *o.c. Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, pp. 259-260, n° 349.

57. Cass. 28 février 1980, *R.C.J.B.* 1983, p. 223 et s., note J.-L. FAGNART, "L'obligation de renseignement du vendeur-fabricant".

SECTION 4: Le régime réservé aux fabricants et vendeurs professionnels

13. L'ASSIMILATION DU VENDEUR PROFESSIONNEL À UN VENDEUR DE MAUVAISE FOI

L'acheteur qui se plaint d'un vice caché envisage deux hypothèses: soit le vendeur lui a dissimulé l'existence du vice, soit le vendeur ignorait la présence du vice car il a fait preuve de négligence en ne contrôlant pas comme il se devait l'objet vendu. Dans la seconde hypothèse, il doit être réputé avoir connu les vices cachés affectant la chose vendue⁵⁸. Le vendeur professionnel sera en toute hypothèse présumé⁵⁹ apte à découvrir et par conséquent à connaître les vices qui affectent les biens qu'il vend. Une présomption de connaissance du vice pèse sur lui⁶⁰. Il peut néanmoins apporter la preuve de son "ignorance invincible du vice" ou "démontrer le caractère absolument indécélable du vice"⁶¹.

Plusieurs auteurs⁶² contestent l'assimilation qu'opère la jurisprudence entre vendeur professionnel et vendeur de mauvaise foi. Selon eux, l'assimilation repose non pas sur une présomption de mauvaise foi, mais bien sur la règle traditionnelle *spondet peritiam artis*⁶³ qui impose aux fabricants et aux vendeurs professionnels de prendre toutes les mesures nécessaires pour ne vendre que de bonnes marchandises et déceler tous les vices possibles⁶⁴, sous peine d'être tenus de tout le dommage subi par l'acheteur. Il ne s'agit donc plus de parler de mauvaise foi du vendeur professionnel, mais plutôt "d'une obligation

58. P. HARMEL, *o.c. Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, pp. 260-261, n° 350; P.-A. FORIERS, "La garantie du vendeur professionnel et la cour de cassation de Belgique. Observations et réflexions", in *Les obligations en Droit français et en Droit belge – Convergences et divergences*, Bruxelles, Bruylant, 1994, p. 249 et s.; Cass. 4 mai 1939, *Pas.* 1939, I, p. 223; Cass. 17 mai 1984, *Pas.* 1984, I, p. 1128.

59. Liège 15 juin 1999, R.G. n° 1995/614, S.A. Radermecker Interchimie / S.P.R.L. Toffoli S.A. Jouets BROZE et Fils S.A. Immobilière Lancelot, *inéd.*

60. G. HORSMANS et F. 't KINT, *op. cit.*, *Ann. dr.* 1971, pp. 251-252, et les références citées; P. HARMEL, *o.c. Rép. not.*, t. VII, 1985, p. 261, n° 352; Cass. 4 mai 1939, *Pas.* 1939, I, p. 223; Cass. 15 juin 1989, *Pas.* 1989, I, p. 1117.

61. Cass. 7 décembre 1990, *Pas.* 1991, I, pp. 346-348. Voy. aussi H. DACQ, "La vente civile et la vente commerciale. – Le régime des vices cachés.", in *Unité et diversité du droit privé*, Université Libre de Bruxelles, Faculté de droit, Centre de droit privé et de droit économique, Bruxelles, éd. de l'Université de Bruxelles, 1983, pp. 509-512; L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORIERS, "Examen de jurisprudence (1976 à 1980). Les contrats spéciaux.", *R.C.J.B.* 1985, p. 157, n° 42; C. JASSOGNE, "Observations sur le dol du professionnel", sous Cass. 21 avril 1988, *R.D.C.* 1991, p. 205; L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORIERS, *o.c.*, *R.C.J.B.* 1995, pp. 192-195, n° 53; Liège 12 novembre 1997, *J.L.M.B.* 1998, pp. 624-630. Sur l'exigence de la preuve du caractère absolument indécélable du vice, voy. J.-F. ROMAIN, *o.c.* 2000, pp. 387-388.

Notons que la jurisprudence française n'admet pas que la preuve contraire soit apportée (Voy. J. GHESTIN et B. DESCHE, *Traité des contrats, La vente*, Paris, L.G.D.J. 1990, pp. 911-914, n° 860; Cass. 9 octobre 1980, *J.T.* 1981, pp. 70-77, obs. R. VANDER ELST).

62. A. LAGASSE, "Problèmes de responsabilité en cas de dommages causés par une chose affectée d'un vice caché. Le gardien, l'entrepreneur, le vendeur", *R.C.J.B.* 1963, pp. 36-37-38-40; C. PARMENTIER, note sous Mons 12 juillet 1985, *R.D.C.* 1986, pp. 518-521. Voy. J. LIMPENS (J. LIMPENS, *o.c.* 1960, p. 169, n° 381) qui enseigne qu'il n'y a pas de présomption légale sans texte. Voy. aussi P.-A. FORIERS (P.-A. FORIERS, *o.c.*, *R.D.C.* 1987, pp. 46-49) et J.-F. ROMAIN (J.-F. ROMAIN, *o.c.* 2000, p. 382) qui font valoir que la présomption de mauvaise foi qui pèse sur le vendeur professionnel est contraire au principe fondamental de notre droit qui est la présomption de bonne foi.

63. L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORIERS, *o.c. R.C.J.B.* 1995, pp. 204-205, n° 56.

64. D. DEVOS, *o.c. J.T.* 1991, pp. 170-171, n° 29; Cass. 17 mai 1984, *Pas.* 1984, I, p. 1128.

spécifique, liée à son statut de professionnel, qui l'oblige à vérifier la bonté des marchandises qu'il débite".⁶⁵ C. JASSOGNE propose de remplacer la formulation inadéquate de "présomption de mauvaise foi" par "présomption d'aptitude à découvrir le vice".⁶⁶ J.-F. ROMAIN insiste davantage sur l'obligation de résultat qui découle de la situation objective de compétence du vendeur⁶⁷, plutôt que sur l'application d'un principe de présomption de connaissance du vice.

14. INCIDENCES DE CETTE ASSIMILATION

Les cours et tribunaux se montrent plus sévères à l'égard des fabricants et vendeurs professionnels.

Premièrement, ils admettent une définition plus large, dite "fonctionnelle", du vice caché⁶⁸. Cette création de la jurisprudence⁶⁹ impose au vendeur de s'informer de la destination de la chose vendue ou de l'usage spécial qu'envisage l'acheteur.

Deuxièmement, ils les assimilent à des vendeurs de mauvaise foi⁷⁰. La conséquence de cette assimilation est l'application aux premiers du sort réservé aux seconds. Cela implique que le vendeur professionnel sera redevable des dommages et intérêts complémentaires prévus à l'article 1645 du Code civil et que les clauses exonératoires ou limitatives de garantie des vices cachés qu'il invoquerait seront inefficaces, sauf au vendeur à prouver son ignorance invincible du vice⁷¹.

Enfin, ils intensifient, par le jeu de la présomption de connaissance des vices, l'obligation qui pèse sur le vendeur spécialisé de fournir une chose exempte de vice, jusqu'à en faire une obligation de résultat⁷².

65. P.-A. FORIERS, *o.c.*, *R.D.C.* 1987, p. 48.

66. C. JASSOGNE, *o.c.*, *Ann. dr. Liège* 1988, p. 446.

67. J.-F. ROMAIN, *o.c.* 2000, pp. 403-405, n° 206.1: "Le fondement du régime est l'obligation de résultat, soit une obligation de compétence liée à la bonne foi objective, et qui est définie comme l'obligation pesant sur le bon professionnel de s'assurer que la chose vendue est exempte de vice, de sorte que, par une fiction juridique, le vendeur spécialisé est ensuite censé avoir connu le vice, et peut donc être traité de façon analogue à un vendeur de mauvaise foi (d'où le régime des art. 1643 et 1645 du C. civ.), sauf démonstration d'une erreur invincible."

68. Th. BOURGOIGNIE, "Le traitement des produits défectueux en droit belge: pratique et perspectives", *J.T.* 1976, pp. 505-506, n° 4.2 à 4.5; H. DACQ, *o.c.* in *Unité et diversité du droit privé*, 1983, pp. 498-544.

69. Ph. GÉRARD, *o.c.* *R.C.J.B.* 1973, p. 612 et s.

Cette jurisprudence est commerciale. On peut se poser la question de savoir si cette théorie du vice fonctionnel doit être limitée aux ventes commerciales. A priori, on ne voit pas la raison d'une telle limitation. Voy. l'exemple cité par S. BEYAERT, *o.c.* *R.G.D.C.* 2000, pp. 642-643, n° 32.

70. H. DE PAGE, *o.c.*, t. IV, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, pp. 285-286, n° 204.

71. L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORIERS, *o.c.* *R.C.J.B.* 1995, pp. 204-206, n° 56; J.-F. ROMAIN, *o.c.* 2000, pp. 385-387. Quant à l'impossibilité pour le vendeur professionnel d'invoquer une clause limitant le droit d'option de l'acheteur, voy. H. DE PAGE, *o.c.* t. IV, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, p. 297, n° 213; Mons 12 juillet 1985, *R.D.C.* 1986, pp. 518-521, note C. PARMENTIER.

72. Th. BOURGOIGNIE, *o.c.* *J.T.* 1976, p. 509, n° 4.15; D. PHILIPPE, "Les clauses relatives à la garantie des vices cachés", *R.G.D.C.* 1996, p. 177; J.-F. ROMAIN, *o.c.* 2000, pp. 378 et 385; Cass. 27 juin 1985, *J.T.* 1986, pp. 511-512; Liège 15 février 1999, *J.L.M.B.* 2000, p. 915.

SECTION 5: L'extinction de l'action en garantie

15. IMPOSSIBILITÉ ORIGINELLE D'INVOQUER LA GARANTIE DES VICES CACHÉS

L'acheteur ne peut se prévaloir des articles 1641 et suivants du Code civil s'il conclut le contrat de vente en ayant connaissance de l'existence du vice caché⁷³, soit que le vice lui ait été révélé par le vendeur, soit qu'il ait été apparent (art. 1642 du C. civ.).

16. DÉFAUT D'ACTION À BREF DÉLAI

L'acheteur sera déchu⁷⁴ de son droit d'agir s'il n'a intenté aucune des deux actions qui lui étaient offertes dans le bref délai de l'article 1648 du Code civil (*supra* section 2).

17. PERTE DE LA CHOSE

En cas de perte de la chose affectée d'un vice, il y aura, dans certaines hypothèses seulement, forclusion des droits à garantie.

Soit la chose affectée d'un vice périt par la faute de l'acheteur: celui-ci devra alors en supporter la perte.

Soit la chose périt du fait du vice dont elle est affectée: l'article 1647 du Code civil précise que le vendeur sera responsable, à condition que l'acheteur établisse le lien de causalité entre l'existence du vice et la perte de la chose⁷⁵.

Soit enfin la chose affectée du vice périt par cas fortuit: l'article 1647, alinéa 2, du Code civil fait supporter la perte à l'acheteur⁷⁶. Toutefois, si la perte survient après l'intentement de l'action en garantie des vices cachés, l'article 1647, alinéa 2, ne s'appliquera pas⁷⁷, et le vendeur sera tenu à la garantie.

18. EMPLOI DE LA CHOSE

L'acheteur sera forclos s'il continue, après la découverte du vice et l'intentement de l'action, à utiliser le bien affecté du vice⁷⁸ et que cet usage équivaut à

73. S. BEYAERT, *o.c.* R.G.D.C. 2000, p. 644, n° 35.

74. J. LIMPENS, *o.c.* 1960, p. 179, n° 418; P. HARMEL, *o.c.*, *Rép. not.*, t. VII, 1985, p. 273, n° 371. Voy. toutefois l'opinion de Th. BOURGOIGNIE, *o.c.* in *Guide juridique de l'entreprise*, 2^e éd., Liv. 110, 1999, p. 19: Th. BOURGOIGNIE analyse le bref délai comme un délai de prescription du droit d'agir en garantie, et précise qu'il ne s'agit pas d'un délai d'extinction de la responsabilité en garantie.

75. J. LIMPENS, *o.c.* 1960, p. 179, n° 42; P. HARMEL, *o.c.* *Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, p. 274, n° 373.

76. Le choix du législateur s'explique par les difficultés à prouver l'existence du vice et son antériorité à la vente, quand l'action en garantie est intentée après que la chose affectée de vices cachés a péri (P. HARMEL, *o.c.* *Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, pp. 267-268, n° 361; H. DE PAGE, *o.c.* t. IV, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, p. 304, n° 216).

77. En vertu du principe de la rétroactivité des jugements au jour de la demande. Voy. H. DE PAGE, *o.c.* t. IV, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, p. 304, n° 216, note 7.

78. Liège 10 novembre 1982, *J.L.* 1983, p. 153; Civ. Bruges 6 septembre 1989, *R.W.* 1991-1992, pp. 95-96.

une acceptation⁷⁹. Il en va de même s'il tente de remédier au vice affectant la chose vendue en transformant la chose ou en la réparant, à moins que ce ne soit avec l'accord du vendeur ou du juge⁸⁰. La jurisprudence retient la même sanction si l'acheteur a fait examiner la chose affectée du vice par un expert de son choix sans solliciter une expertise judiciaire⁸¹.

19. PERTE DU DROIT D'OPTION PRÉVU PAR L'ARTICLE 1644 DU CODE CIVIL

Il existe des hypothèses où l'acheteur réunit les conditions requises et se trouve dans le délai pour pouvoir se prévaloir de la garantie des vices cachés, mais perd la possibilité de choisir entre l'action rédhibitoire et l'action estimatoire.

Il en ira ainsi si le vendeur de bonne foi fait valoir une clause insérée dans le contrat de vente privant l'acheteur de l'option (*infra* n° 28). L'acheteur sera aussi privé de l'action rédhibitoire dans l'hypothèse où il n'est plus à même de restituer la chose dans l'état où elle lui a été vendue⁸². Il en ira ainsi lorsqu'il a grevé la chose vendue de charges⁸³ ou lorsqu'il a contribué à l'usure ou à la dégradation de la chose après la découverte du vice⁸⁴. Dans ces cas, la chose viciée ne pouvant être restituée dans l'état où elle lui a été vendue⁸⁵, seule l'action estimatoire peut utilement être intentée par l'acheteur, le cas échéant subsidiairement à l'action rédhibitoire⁸⁶ (*supra* n° 6).

20. L'AUTORITÉ DE LA CHOSE JUGÉE

Si le jugement rejette l'action pour laquelle l'acheteur avait opté dans un premier temps, ce dernier peut-il opter pour l'autre action? Différentes hypothèses peuvent se présenter.

79. J. LIMPENS, *o.c.* 1960, p. 179, n° 419; P. HARMEL, *o.c. Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, p. 273, n° 372.

80. J. LIMPENS, *o.c.* 1960, p. 179, n° 419 et les références citées; P. HARMEL, *o.c.*, *Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, p. 274, n° 372; Civ. Termonde 24 avril 1991, *R.G.A.R.* 1992, n° 12028.

81. Voy. les références citées par J. LIMPENS, *o.c.* 1960, p. 179, n° 419.

82. J.-H. HERBOTS et C. PAUWELS, "Overzicht van rechtspraak (1982-1987). Bijzondere overeenkomsten", *T.P.R.* 1989, p. 1098, n° 62; H. DE PAGE, *o.c.* t. IV, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, p. 295, n° 213 et les références citées; Th. BOURGOIGNIE, *o.c.* in *Guide juridique de l'entreprise*, 2^e éd., Liv. 110, 1999, pp. 15-16, n° 110; Civ. Bruges 6 septembre 1989, *R.W.* 1991-1992, pp. 95-96, note M.E.S.; Comm. Hasselt 13 juin 1995, *R.W.* 1997-1998, pp. 1446-1447; Comm. Hasselt 7 janvier 1997, *R.D.C.* 1998, pp. 454-456.

83. J. LIMPENS, *o.c.*, 1960, pp. 173-174, n° 397-398; G. HORSMANS et F. 'T KINT, *o.c. Ann. dr.*, 1971, p. 244; H. COUSY, *Problemen van produktenaansprakelijkheid: rechtsvergelijkend onderzoek naar Belgisch, Frans, Nederlands, Duits, Amerikaans, Engels en Europees recht*, Bruxelles, Bruylant, 1978, p. 236, n° 156; J. VAN RYN et J. HEENEN, *Principes de droit commercial*, t. III, 2^e éd., Bruxelles, Bruylant, 1981, p. 546, n° 698; P. HARMEL, *o.c. Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, p. 265, n° 357; J.-H. HERBOTS et C. PAUWELS, *o.c. T.P.R.* 1989, p. 1098, n° 62; H. DE PAGE, *o.c.* t. IV, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, p. 295, n° 213 et les références citées; Liège 10 novembre 1982, *J.L.* 1983, pp. 153-154.

84. C. JASSOGNE, *Traité pratique de Droit commercial*, t. I, Bruxelles, Story-Scientia, 1990, p. 262, n° 344; H. DE PAGE, *o.c.* t. IV, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, p. 296, n° 213.

85. P. HARMEL, *o.c.*, *Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, p. 274, n° 372; D. DEVOS, *o.c. J.T.* 1991, p. 171, n° 31.

86. L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORIERS, *o.c. R.C.J.B.* 1995, p. 197, n° 54, spéc. note 42.

Si le juge a rejeté la première action en se fondant sur l'absence de vice caché⁸⁷ ou sur l'expiration du bref délai⁸⁸, il ne pourra faire droit à la seconde action, eu égard à l'autorité de chose jugée qui s'attache à sa décision de rejet⁸⁹, sauf si de nouveaux vices viennent à se manifester postérieurement.

Par contre, si l'acheteur a dans un premier temps opté pour l'action rédhibitoire, mais a succombé dans son action, en raison de ce qu'il n'est plus à même de restituer la chose dans l'état où elle lui a été remise, il peut engager l'action estimatoire⁹⁰. En effet, si le demandeur en résolution échoue dans son action, il pourrait réclamer une forme d'exécution en équivalent du contrat⁹¹, à condition évidemment d'être toujours dans le bref délai de l'article 1648 du Code civil.

SECTION 6: Autres sanctions offertes à l'acheteur

21. QUID DE L'EXCEPTION D'INEXÉCUTION?

L'acheteur peut-il opposer l'existence de vices cachés en guise d'exception à l'action introduite par le vendeur? Selon J. LIMPENS, G. HORSMANS et F. 't KINT, l'acheteur doit prendre l'initiative d'assigner le vendeur. Il ne pourrait se contenter d'opposer les vices cachés en guise d'exception à l'action en paiement introduite par le vendeur⁹², "la loi ayant spécialement organisé les droits et la procédure en la matière"⁹³. L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORIERS défendent la thèse contraire⁹⁴ et nous la faisons nôtre. Ils enseignent que l'exception d'inexécution est de droit dans tous les contrats synallagmatiques. Celle-ci n'est pas exclue par les articles 1641 et suivants du Code civil, de sorte que l'acheteur, victime du vice caché, doit pouvoir opposer au vendeur qui poursuit le paiement du prix de vente, l'exception d'inexécution, pour autant bien sûr que le bref délai visé à l'article 1648 du Code civil ne soit pas expiré.

On ne confondra évidemment pas l'exception d'inexécution avec la demande reconventionnelle. L'acheteur, cité en paiement, peut agir reconventionnellement⁹⁵, car il ne se cantonne pas dans une attitude purement passive. Mais il doit introduire cette demande avant que le bref délai de l'article 1648 du Code civil soit dépassé.

87. J. LIMPENS, *o.c.* 1960, p. 173, n° 397.

88. S. STIJNS, *o.c.* 1994, p. 380, n° 273, note 119.

89. P.-A. FORIERS, *o.c.*, *R.D.C.* 1987, p. 45.

90. S. STIJNS, *o.c.* 1994, p. 380, n° 273.

91. M. GEVERS, *o.c.*, *R.C.J.B.* 1956, p. 300, n° 13.

92. J. LIMPENS, *o.c.*, 1960, p. 174, n° 401; G. HORSMANS et F. 'T KINT, *o.c. Ann. dr.*, 1971, p. 249; Bruxelles 10 juin 1976, *R.W.*, 1976-1977, col. 1579; Bruxelles, 15 juin 1984, *R.D.C.* 1985, pp. 110-112; Comm. Verviers 13 novembre 1969, *J.L.* 1969-1970, pp. 117-118.

93. Comm. Courtrai 3 septembre 1960, *R.W.* 1960-1961, col. 1690.

94. L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORIERS, *o.c. R.C.J.B.* 1985, pp. 158-159, n° 43; P.-A. FORIERS, *o.c.*, *R.D.C.* 1987, p. 50.

95. G. HORSMANS et F. 'T KINT, *o.c. Ann. dr.* 1971, p. 249, et les références citées; Liège 26 mars 1999, R.G. n° 1996/456, S.A. JESSI / S.P.R.L. Ets Rocco, inédit; Liège, 29 mars 1999, R.G. n° 1997/1294, Materne / Philippart, *inéd.*

22. DOMMAGES ET INTÉRÊTS DEMANDÉS À TITRE PRINCIPAL LORSQUE LE VENDEUR EST DE MAUVAISE FOI

La demande de dommages et intérêts vient se greffer, à titre accessoire, à l'une des deux actions qu'offre l'article 1644 du Code civil. Pourrait-elle être réclamée à titre principal, devenant une troisième action qui serait purement indemnitaire? La question n'est guère abordée.

On peut toutefois relever une décision de la cour d'appel de Bruxelles du 31 octobre 1968⁹⁶ statuant sur une demande de réparation du préjudice résultant de la vente de peinture atteinte d'un vice caché. Ayant été employée, la peinture n'était plus susceptible de restitution. L'action réhibitoire était par conséquent exclue. L'acheteur avait limité sa demande à l'octroi de dommages et intérêts, au motif que son préjudice était beaucoup plus important que la valeur de la réduction du prix que le vendeur aurait pu consentir sur la peinture livrée. La cour d'appel a décidé que la demande devait être considérée comme une action estimatoire partielle. Elle a admis que l'action estimatoire – qui comporte deux objets (la diminution du prix et l'allocation de dommages et intérêts) si le vendeur est de mauvaise foi – soit limitée, aucune disposition légale ne s'opposant à ce que l'action intentée ne couvre qu'une partie de l'action en justice dont le demandeur dispose.

Cette jurisprudence pourrait venir en aide aux acquéreurs de biens affectés de vices qui ne se révèlent que par l'usage qu'on en fait. Mais si on s'en tient à une interprétation littérale de l'article 1645 du Code civil qui dispose que le vendeur de mauvaise foi est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous dommages et intérêts envers l'acheteur, il faut que la demande de dommages et intérêts soit toujours l'accessoire de l'action réhibitoire ou estimatoire. Nous ne pouvons cependant pas rejoindre cette interprétation trop formaliste⁹⁷ dans la mesure où on admet d'autres voies de droit telles que l'exception d'inexécution, l'exécution en nature ou la réparation en nature.

23. EXÉCUTION EN NATURE – RÉPARATION EN NATURE

Selon la thèse dominante, l'acheteur ne peut pas demander l'exécution en nature⁹⁸,

96. Bruxelles 31 octobre 1968, *Pas.* 1969, II, pp. 20-22.

97. Y.-M. SERINET enseigne au contraire qu'il faut faire un choix: ou bien on invoque le droit commun ou bien "seule la garantie des vices cachés reste en cause, et toute référence au droit commun devient déplacée" (Y.-M. SERINET, *o.c.* t. II, 1996, pp. 680-683, n° 625-627). Selon l'auteur, si l'acheteur choisit la deuxième voie, à partir du moment où l'article 1644 du Code civil définit l'option réservée à l'acheteur, il limite par la même occasion les choix qui s'offrent à lui.

98. J. LIMPENS, *o.c.* 1960, p. 174, n° 400-401. Voy. aussi M. et P. CHAUVÉAU, *La vente commerciale*, I, p. 2269, lesquels enseignent que "même, au lieu de subir une réduction du prix, le vendeur pourra effectuer les réparations destinées à faire disparaître le vice, ce qui procure à l'acheteur une satisfaction équivalente", cités par G. HORSMANS et F. T KINT, *o.c. Ann. dr.* 1971, p. 245. Voy. également P. HARMEL, *o.c. Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, p. 266, n° 358; L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORTIERS, *o.c.*, *R.C.J.B.* 1985, p. 158, n° 43 et *R.C.J.B.* 1995, p. 198, n° 54; P.-A. FORTIERS, *o.c.*, *R.D.C.* 1987, p. 44; S. STIJNS, *o.c.* 1994, p. 379, n° 273; H. DE PAGE, *o.c.* t. IV, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, p. 296, n° 213. Voy. enfin Bruxelles, 6 octobre 1975, *J.T.* 1975, pp. 696-697, qui donne raison à l'acheteur qui opte pour l'exécution en nature et exige la réparation de la chose vendue.

c'est-à-dire exiger la réparation⁹⁹ de la chose vendue¹⁰⁰ ou son remplacement¹⁰¹. La convention peut toutefois le prévoir. L'article 1644 du Code civil fait dès lors exception au principe de la primauté de l'exécution en nature, proclamé par la cour de cassation¹⁰². P. WÉRY souligne que cette impossibilité d'obtenir l'exécution en nature de l'obligation de garantie s'avère peu conforme tant "aux intérêts de l'acheteur – qui, souvent, préférerait que la chose fût remise en état ou remplacée – qu'à ceux du vendeur – qui, symétriquement, ne peut offrir de réparer ou de remplacer l'objet, si son cocontractant jette son dévolu sur une des voies de l'article 1644 du Code civil"¹⁰³; d'où l'intérêt de prévoir des clauses contractuelles autorisant la réparation ou le remplacement (*infra* n° 28).

Cette solution ne recueille pas l'assentiment général. Certains auteurs estiment que l'acheteur pourrait, même en l'absence de clauses contractuelles le prévoyant, réclamer la remise en état de la chose. Certains invoquent, pour appuyer leur thèse, que l'article 1644 du Code civil "n'énoncerait que des solutions subsidiaires, le droit commun de la garantie imposant de fournir, en priorité, la jouissance de la chose vendue"¹⁰⁴. D'autres avancent que l'article 1641 du Code civil ne peut, en l'absence de texte précis, empêcher l'acheteur de réclamer une réparation matérielle¹⁰⁵. D'autres, enfin, invoquent que ces vices cachés affectant l'objet de la vente doivent être analysés comme un manquement à l'obligation de délivrance¹⁰⁶.

-
99. P. WÉRY, *L'exécution forcée en nature des obligations contractuelles non pécuniaires*, Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, Bruxelles, Kluwer, 1993, pp. 209-211 et les références citées; P. WÉRY, "Quand la mûre s'attaque à une clause de non-garantie", note sous Liège 16 septembre 1996, *R.R.D.* 1996, p. 588, note 7; Mons 24 novembre 1981, *Rev. not.* b. 1982, p. 309; Liège 16 septembre 1996, *R.R.D.* 1996, pp. 583-587 où la cour précise que l'art. 1644 du C. civ. offre à l'acheteur "une option entre l'action rédhibitoire et l'action estimatoire (...) à l'exclusion de toute autre sanction de droit commun". Voy. aussi Comm. Mons 9 septembre 1968, *J.C.B.* 1968, p. 532.
100. Voy. néanmoins Bruxelles 6 octobre 1975, *J.T.* 1975, p. 696 où la cour d'appel a reconnu à l'acheteur le droit d'exiger en nature du vendeur qu'il remédie à des défauts de la chose vendue, estimant que l'acheteur ne pouvait être contraint de se contenter de l'action rédhibitoire.
101. J. LIMPENS, *o.c.* 1960, p. 174, n° 400; P. HARMEL, *o.c. Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, p. 265, n° 358; L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORIERS, *o.c. R.C.J.B.* 1985, p. 158, n° 43; Civ. Louvain 16 novembre 1979, *R.W.* 1980-1981, col. 197; Comm. Hasselt 13 juin 1995, *R.W.* 1997-1998, col. 1446-1447.
102. Cass. 14 avril 1994, *Pas.* 1994, I, p. 370. Voy. aussi P. VAN OMMESLAGHE, *o.c. R.C.J.B.* 1986, pp. 193-194, n° 88; S. STIJNS, D. VAN GERVEN et P. WÉRY, "Chronique de jurisprudence. Les obligations. Les sources. (1985-1995)", *J.T.* 1996, pp. 720-721, n° 93; P. WÉRY, "L'exécution en nature des obligations contractuelles: quelques développements jurisprudentiels et doctrinaux récents", in *La théorie générale des obligations*, vol. 27, Liège, C.U.P., 1998, p. 65.
103. P. WÉRY, *o.c.* 1993, pp. 209-210, n° 152; L. GUILLOUARD, *Traité de la vente et de l'échange*, t. I, Paris, 1889, p. 471, n° 457.
104. Voy. les références citées par P. WÉRY, *o.c.* 1993, p. 210, n° 152. Voy. Y.-M. SERINET, *o.c.* t. II, 1996, p. 345, n° 318 lequel souligne que l'intérêt commun des parties qui concourt à rendre le choix d'une prestation en nature doublement attractif ne suffit pas à justifier la licéité du procédé.
105. Voy. les références citées par P. WÉRY, *o.c.* 1993, p. 210, n° 152.
106. W. VAN CAUWELAERT, "Verborgen gebreken bij koop: actiemogelijkheden van de koper", note sous Comm. Louvain 16 novembre 1979, *R.W.* 1980-1981, col. 204-207; P. WÉRY, *o.c.* 1993, p. 210, n° 152.

Si une partie de la doctrine admet que l'acheteur réclame la remise en état de la chose vicieuse, malgré l'absence de clause contractuelle lui réservant cette possibilité, il en va différemment quant au remplacement de la chose. En effet, la doctrine et la jurisprudence dominantes ne reconnaissent pas à l'acheteur le droit d'exiger, en l'absence de clause contractuelle le prévoyant, le remplacement de l'objet vendu¹⁰⁷, "car elles y voient, tantôt une novation par changement d'objet ou une dation en paiement, tantôt la résolution du premier contrat suivie de la conclusion d'un nouveau contrat de vente; bref, une opération qui, en toute hypothèse, nécessite l'accord du vendeur"¹⁰⁸. P. WÉRY propose de "contourner cette objection en analysant le remplacement de la chose vicieuse comme une mesure de réparation en nature du dommage contractuel"¹⁰⁹. Son analyse offre au juge saisi une gamme plus étendue de sanctions et lui permet d'ordonner la réparation la plus satisfaisante possible pour l'acheteur, alors même que cette mesure n'avait pas été envisagée dans le contrat conclu avec le vendeur.

24. LE REMBOURSEMENT D'UNE PARTIE DU PRIX DE VENTE ÉQUIVALENTE AU COÛT DES TRAVAUX NÉCESSAIRES POUR RÉMÉDIER AU VICE

Il est intéressant de mentionner le jugement rendu le 12 juin 1989 par le Tribunal de première instance de Bruxelles¹¹⁰ qui condamne le vendeur à une somme équivalant au coût d'un équipement palliant le vice caché affectant le véhicule vendu. En statuant de la sorte, le tribunal condamne le vendeur non pas à réparer la chose affectée du vice, mais à restituer une partie du prix de vente qu'il a évaluée en tenant compte du coût des travaux nécessaires pour remédier au vice. Cette décision revient à "ordonner que le remboursement du prix se fasse en nature, c'est-à-dire sous forme d'une réparation aux frais du vendeur"¹¹¹.

Voilà une construction jurisprudentielle qui a le mérite d'offrir à l'acheteur la possibilité de réclamer la prise en charge des frais à exposer pour la réparation du bien acheté. Elle doit cependant être écartée. Il convient en effet de ne pas détourner l'action estimatoire de sa finalité. La restitution d'une partie du prix de vente qui est demandée doit être strictement limitée à la moins-value du bien vendu¹¹².

107. Voy. les références citées par X. THUNIS et E. MONTERO, *o.c. Guide juridique de l'entreprise*, Liv. 32, 1995, pp. 32-33, n° 580, spéc. note 2.

108. P. WÉRY, *o.c.* 1993, p. 211, n° 152. Voy. aussi W. VAN CAUWELAERT, *o.c. R.W.* 1980-81, col. 206, n° 16.

109. P. WÉRY, *o.c.* 1993, p. 211, n° 152.

110. Civ. Bruxelles 12 juin 1989, *Journ. proc.* 1989, n° 155, pp. 33-36, obs. F. GLANSORFF.

111. Th. BOURGOIGNIE, *o.c.* in *Guide juridique de l'entreprise*, 2^e éd., Liv. 110, 1999, p. 16.

112. L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORIERS, *o.c. R.C.J.B.* 1995, p. 198, n° 54.

SECTION 7: Clauses modifiant la garantie légale des vices cachés

A. TYPOLOGIE

25. LA DIVERSITÉ DES CLAUSES

L'article 1643 du Code civil permet aux parties de déroger à la garantie régie par les articles 1641 et suivants du Code civil¹¹³. La clause peut être extensive par rapport à la garantie légale (*infra* n° 26), elle peut encore être soit extinctive (*infra* n° 27) soit restrictive de la garantie légale. Dans ce dernier cas, elle peut modifier l'objet de la garantie (*infra* n° 28) ou le délai dans lequel l'action doit être intentée (*infra* n° 29).

26. LES CLAUSES EXTENSIVES DE GARANTIE

La clause peut être extensive par rapport à la garantie légale si, par exemple, elle couvre même les vices apparents ou les vices les plus minimes¹¹⁴. Il en va de même si elle offre à l'acheteur, à côté des actions rédhibitoire et estimatoire, la possibilité d'exiger le remplacement ou la réparation de la chose achetée. On peut encore citer le cas de la clause qui supprimerait l'exigence du bref délai de l'article 1648 du Code civil.

27. LES CLAUSES EXTINCTIVES DE GARANTIE

Elles suppriment tous les effets de la garantie légale. Elles dispensent le vendeur de toute obligation. Elles l'exonèrent de payer des dommages et intérêts complémentaires, mais encore de restituer le prix et les frais occasionnés par la vente. Le vendeur de bonne foi pourra être exonéré de la restitution du prix¹¹⁵, "car il n'existe pas, en matière de vices, de disposition analogue à l'article 1629 du Code civil"¹¹⁶.

"La connaissance du vice par l'acheteur équivaut à une clause de non-garantie"¹¹⁷. En effet, une fois porté à la connaissance de l'acheteur, le vice n'est plus

113. P.-A. FENET, *o.c.* t. XIV, 1968, p. 122: "La garantie est de droit: elle dérive de la nature même du contrat de vente; mais on peut convenir que le vendeur n'y sera point soumis: car il ne s'agit ici que d'un intérêt privé; et en matière d'intérêt privé chacun peut renoncer à son droit. Nous avons pourtant prévu le cas où l'événement qui ouvrirait l'action en garantie aurait sa source dans le propre fait du vendeur. Nous avons pensé avec tous les jurisconsultes que, dans un pareil cas, le pacte portant dispense de toute garantie ne pourrait être appliqué, et que même, si l'on stipulait que le vendeur ne serait pas tenu de répondre de son propre fait, une telle stipulation serait évidemment nulle, comme contraire à la justice naturelle et aux bonnes mœurs."

114. Voy. P. HARMEL, *o.c. Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, p. 275, n° 376 et les exemples cités.

115. P. HARMEL, *o.c. Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, pp. 259-260, n° 349.

116. H. DE PAGE, *o.c.*, t.IV, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, p. 284, n° 203.

117. H. DE PAGE, *o.c.* t. IV, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, pp. 308-309, n° 220. Voy. aussi F. LAURENT, *o.c.* 1877, p. 280, n° 285; Cass. 6 février 1975, *Pas.* 1975, I, pp. 579-580: "la vente d'occasion du mobilier et du matériel faisant l'objet de la cession du fonds de commerce comportait une exonération de garantie en faveur du vendeur", celui-ci ayant attiré l'attention de l'acheteur sur l'éventualité de l'existence de vices dont pouvait être affectée l'installation litigieuse.

caché et ne peut plus donner ouverture à la garantie prévue par les articles 1641 et suivants du Code civil.

Les clauses de ‘vente d’occasion’, ‘en solde’ ou à un prix minime par rapport à la valeur normale de la chose doivent être considérées équipollentes¹¹⁸. Ces clauses sont admises¹¹⁹ puisque l’acheteur a été averti, avant la conclusion du contrat, de la possibilité de vices. Il achète à ses risques et périls, ayant à l’esprit les circonstances dans lesquelles s’est déroulée la vente; il ne pourra donc pas invoquer la garantie des vices cachés.

28. LES CLAUSES RESTREIGNANT L’OBJET DE LA GARANTIE

Les articles 1644 et 1646 sont purement supplétifs, si bien qu’ils laissent place à l’imagination des parties. Elles peuvent prévoir une clause qui exclurait tous dommages et intérêts complémentaires et/ou le remboursement des frais occasionnés par la vente. Elles peuvent, au lieu de les exclure, les limiter à un certain montant.

Elles peuvent aussi songer à une clause qui supprimerait l’une des deux branches de l’option prévue à l’article 1644 du Code civil¹²⁰ et laisserait à l’acheteur un seul recours possible. Elle peuvent enfin supprimer la possibilité d’intenter l’action rédhibitoire et l’action estimatoire et limiter l’intervention du vendeur au remplacement de la chose vendue, à la réparation de la chose vendue, au remplacement des seules pièces défectueuses¹²¹, ...

29. LES CLAUSES RELATIVES AU DÉLAI D’INTENTEMENT DE L’ACTION EN GARANTIE

Il existe bon nombre de contrats où le vendeur insère une clause qui détermine le délai pendant lequel il sera tenu de garantir les vices cachés. Nous pouvons rencontrer des clauses prévoyant que l’objet vendu est garanti, par exemple, pendant six mois ou un an. Cette clause ne modifie pas l’objet de la garantie légale; elle a pour effet de rendre irrecevable toute action intentée après le délai fixé de sorte qu’elle est relative non pas à l’objet de la garantie légale, mais bien

-
118. H. DE PAGE, *o.c.* t. IV, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, p. 308, n° 220. A propos des ventes d’occasion, voy. D. DEVOS, *o.c.* *J.T.* 1991, p. 170, n° 27; Ph. GALAND, “L’appréciation des vices cachés en cas de vente de véhicules automobiles”, *R.G.A.R.* 1992, n° 12024; L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORIERS, *o.c.* *R.C.J.B.* 1995, pp. 189-191, n° 50; Th. BOURGOIGNIE, *o.c.* in *Guide juridique de l’entreprise*, 2^e éd., Liv. 110, 1999, p. 21.
119. P. HARMEL, *o.c.* *Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, p. 276, n° 377. Voy. Cass. 6 février 1975, *Pas.* 1975, I, pp. 579-580 où la cour consacre cette solution.
120. Voy. Mons 12 juillet 1985, *R.D.C.* 1986, pp. 518-520 qui a dénié tout effet à une clause, invoquée par un vendeur professionnel, privant l’acheteur de l’option prévue par l’art. 1644 du C. civ.
121. J. LIMPENS, *o.c.* 1960, pp. 164-165, n° 363; L. DERMINE, “La garantie des vices cachés dans la vente de véhicules d’occasion”, *J.T.* 1975, p. 148, n° 31; P. HARMEL, *o.c.* *Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, p. 278, n° 381; D. PHILIPPE, *o.c.* *R.G.D.C.* 1996, p. 192; Comm. Bruxelles 20 janvier 1949, *J.C.B.* 1949, pp. 285-289; Bruxelles 15 avril 1971, S.A. Auto-Transports c/ Dubois et Van de Woestyne, *inédit*, cité par G. HORSMANS et F. T KINT, *o.c.* *Ann. dr.* 1971, pp. 253-254. Voy. aussi Bruxelles 6 octobre 1975, *J.T.* 1975, pp. 696-697 qui décide que la clause limitant la garantie au remplacement des pièces défectueuses n’est pas une clause d’exonération de garantie, mais le plus souvent une clause limitant les obligations du constructeur.

au délai d'intentement de l'action¹²². Elle se rapporte à l'article 1648 et non à l'article 1643 du Code civil.

Le délai arrêté conventionnellement peut être supérieur ou conforme à ce que la loi¹²³, les usages ou la jurisprudence admettraient pour un vice identique. Dans le premier cas, le régime conventionnel est plus favorable à l'acheteur que le régime légal. Dans le second cas, la clause a le mérite d'informer clairement l'acheteur sur la durée du délai d'intentement de l'action, contrairement au bref délai de l'article 1648 du Code civil dont la durée et le point de départ sont laissés à l'appréciation souveraine du juge (*supra* n° 7).

Le délai conventionnel pourrait aussi être plus strict que le délai légal¹²⁴. Toutefois, si la clause limite le délai d'intentement de l'action à un point tel qu'il ne soit pas possible de déceler le vice avant l'expiration du délai convenu, cette clause équivaut à une clause d'exonération de garantie¹²⁵.

B. RÉGIME JURIDIQUE

30. L'OPPOSABILITÉ DES CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Les conditions générales de vente ne seront opposables au cocontractant que pour autant qu'il ait pu effectivement prendre connaissance des conditions générales avant la conclusion du contrat¹²⁶ et qu'il ait accepté celles-ci. Si les conditions générales sont inopposables, le contrat sera néanmoins valable¹²⁷ mais les stipulations contractuelles particulières contenues dans les conditions générales seront écartées.

31. L'INTERPRÉTATION DES CLAUSES RELATIVES À LA GARANTIE LÉGALE DES VICES CACHÉS

S'il existe des doutes quant au sens ou à la portée d'une clause, il y a lieu de retenir l'interprétation qui est la plus favorable à l'acheteur¹²⁸. Ce principe se

122. G. HORSMANS et F. 't KINT, *o.c. Ann. dr.* 1971, pp. 255-256; P. HARMEL, *o.c. Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, p. 275, n° 375; H. DE PAGE, *o.c. t. IV*, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, p. 307, n° 219.

123. J. LIMPENS, *o.c.*, 1960, p. 177, n° 413.

124. *Ibid.*

125. J. LIMPENS, *o.c.*, 1960, p. 178, n° 415; H. DE PAGE, *o.c. t. IV*, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, pp. 293-294, n° 210; Th. BOURGOIGNIE, *o.c. in Guide juridique de l'entreprise*, 2^e éd., Liv. 110, 1999, p. 23. Voy. aussi P.-A. FORIERS, *o.c., R.D.C.* 1987, p. 51; Mons 6 mai 1999, *R.G.D.C.* 2000, pp. 312-313.

126. Th. BOURGOIGNIE, *o.c. J.T.* 1976, p. 508, n° 4.15; S. STIJS, D. VAN GERVEN et P. WÉRY, "Chronique de jurisprudence. Les obligations. Les sources. (1985-1995)", *J.T.* 1996, p. 715, n° 78; M. COIPEL, *Eléments de théorie générale des contrats*, Diegem, E. Story-Scientia, 1999, pp. 45-46, n° 59.

127. M. COIPEL, *o.c.* 1999, p. 45, n° 59.

128. P.-A. FENET, *o.c. t. XIV*, 1968, p. 124: "Quand le contrat est clair, il faut en respecter la lettre; s'il y a de l'obscurité et du doute, il faut opter pour ce qui paraît le plus conforme à l'intention des contractants. Les pactes dans lesquels cette intention n'est pas facile à découvrir doivent être interprétés contre le vendeur, parce qu'il dépendait de lui d'exprimer plus clairement sa volonté." et p. 194: "et toute réticence de sa part devient suspecte". Voy. aussi P. WÉRY, *o.c. R.R.D.* 1996, p. 589; Mons 6 mai 1999, *R.G.D.C.* 2000, p. 313.

dégage des articles 1162 et 1602, alinéa 2, du Code civil.¹²⁹

L'article 1162 dispose que "*dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé* (le créancier de l'obligation en cause), *et en faveur de celui qui a contracté l'obligation* (le débiteur de l'obligation en cause)". La cour de cassation, par un arrêt du 22 mars 1979¹³⁰, a décidé que le bénéficiaire d'une clause exonératoire ou limitative de responsabilité est, quant à cette clause, celui qui a stipulé, même s'il est débiteur de l'obligation qui fait l'objet de la clause¹³¹. En cas de doute, cette clause sera par conséquent interprétée contre celui qui en tire avantage, "c'est-à-dire contre le débiteur qui cherche à se dégager de tout ou partie de sa responsabilité"¹³², et en faveur de la partie qui subit cette clause, le créancier de l'obligation inexécutée.

L'article 1602, alinéa 2, du Code civil énonce que "*tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur*". Il favorise donc en toute hypothèse l'acheteur, qu'il soit débiteur ou créancier de l'obligation en cause¹³³.

32. LA LICÉITÉ DES CLAUSES RELATIVES À LA GARANTIE LÉGALE DES VICES CACHÉS

Les clauses extensives de garantie sont toutes licites.¹³⁴

Il en va autrement des clauses extinctives et restrictives de garantie. L'article 1643 du Code civil dispose que le vendeur "*est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que dans ce cas il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie*". Les clauses extinctives et restrictives de garantie seront donc opérantes pour autant que le vendeur ait ignoré l'existence du vice¹³⁵ au moment de la vente. L'article 1643 du Code civil sanctionne le vendeur qui s'affranchit de son obligation de garantie alors qu'il sait la chose vendue vicieuse¹³⁶.

Si une clause est extinctive ou restrictive par rapport à la garantie légale, l'acheteur pourra détruire les effets de cette clause en prouvant que le vendeur est de mauvaise foi¹³⁷ ou en faisant valoir que le vendeur est un vendeur professionnel.

129. Voy. Liège, 16 septembre 1996, *R.R.D.* 1996, p. 583 et s. où la cour rappelle que les art. 1162 et 1602, al. 2, du C. civ. imposent que les clauses soient interprétées en faveur des acquéreurs.

130. Cass. 22 mars 1979, *Pas.* 1979, I, pp. 863-867 et *R.C.J.B.* 1981, p. 189, note L. CORNELIS.

131. P. WÉRY, "L'interprétation des contrats d'adhésion en cas d'ambiguïté ou d'obscurité de leurs clauses", note sous Liège 25 avril 1996, *J.L.M.B.* 1996, p. 1376.

132. P. WÉRY, *o.c. J.L.M.B.* 1996, p. 1373.

133. *Ibid.*, p. 1374.

134. P. HARMEL, *o.c. Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, p. 275, n° 376.

135. Cass. 3 avril 1959, *Pas.* 1959, I, pp. 773-776; Mons 6 mai 1999, *R.G.D.C.* 2000, pp. 312-313.

136. H. DE PAGE, *o.c. t. IV*, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, p. 284, n° 203 et p. 306, n° 218.

137. Cass. 28 février 1980, *R.C.J.B.* 1983, p. 223 et s. et note J.-L. FAGNART, "L'obligation de renseignement du vendeur - fabricant"; P. HARMEL, *o.c. Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, p. 276, n° 378.

33. L'INEFFICACITÉ DE PRINCIPE DES CLAUSES, EXINCTIVES ET RESTRICTIVES, INVOQUÉES PAR UN VENDEUR PROFESSIONNEL

Nous avons vu que les clauses limitatives ou extinctives de garantie ne sont admises que pour autant que le vendeur ait ignoré l'existence du vice au moment de la vente (C. civ. art. 1643). Autant dire que ces clauses, invoquées par un vendeur professionnel, sont inopérantes puisqu'il est présumé apte à découvrir et par conséquent à connaître les vices, sauf à lui à prouver son ignorance invincible du vice ou le caractère absolument indécélable du vice¹³⁸ (*supra* n° 13).

Quelques décisions de jurisprudence¹³⁹ ont considéré comme nulles les clauses extinctives de garantie (*supra* n° 27) ainsi que celles qui limitent de manière excessive les obligations du fabricant ou du vendeur professionnel, mais ont admis les clauses qui restreignent la garantie quant au temps pendant lequel elle jouera ou quant à son objet.

Aujourd'hui, le même sort est réservé à toutes les clauses: la mauvaise foi du vendeur entraîne automatiquement l'exclusion de toutes les clauses extinctives et restrictives de garantie. On peut toutefois noter des tempéraments en ce qui concerne les clauses qui restreignent le délai légal d'intentement de l'action. Ces clauses seront admises pour autant qu'elles ne limitent pas le délai à un point tel qu'il ne soit pas raisonnablement possible de déceler le vice avant l'expiration du délai convenu (*supra* n° 29).

Le seul moyen pour le vendeur qui sait la chose vendue affectée d'un vice caché et qui veut s'exonérer de la garantie, c'est de révéler le vice à l'acheteur¹⁴⁰. Faut-il que le vice soit révélé clairement et précisément¹⁴¹? La cour de cassation a décidé que l'important est que l'attention de l'acheteur ait été attirée, avant la conclusion du contrat, sur l'éventualité de l'existence de vices¹⁴². Les ventes 'd'occasion', 'en solde' ou à un prix minime par rapport à la valeur normale de la chose sont conclues dans des circonstances telles que l'on considère que l'acheteur a été averti de la possibilité de vices (*supra* n° 27).

-
138. H. DACQ, *o.c.* in *Unité et diversité du droit privé*, 1983, p. 513; S. STIJS, *o.c.* 1994, p. 381, n° 273, note 119; D. PHILIPPE, *o.c.* *R.G.D.C.* 1996, p. 179; Y. MERCHERS, *o.c.* 1997, p. 35, n° 54; Cass. 13 novembre 1959, *Pas.* 1960, I, pp. 313-315; Cass. 21 avril 1988, *R.D.C.* 1991, p. 203; Mons 12 juillet 1985, *R.D.C.* 1986, pp. 518-521, note C. PARMENTIER.
139. Voy. les références citées par H. DE PAGE, *o.c.* t. IV, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, p. 309, n° 220. Voy. aussi L. DERMINE, *o.c.* *J.T.* 1975, p. 148, n° 30; Th. BOURGOIGNIE, *o.c.*, *J.T.* 1976, p. 509, n° 4.16; P. HARMEL, *o.c.* *Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, p. 278, n° 381; Liège 7 mars 1956, *J.L.* 1956-1957, p. 25; Civ. Liège 12 mai 1958, *Pas.* 1959, III, p. 26.
140. J. LIMPENS, *o.c.* 1960, pp. 162-163, n° 352; P. HARMEL, *o.c.* *Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, p. 276, n° 377; C. JASSOGNE, *o.c.* 1990, p. 269, n° 349.
141. Th. BOURGOIGNIE, *o.c.* in *Guide juridique de l'entreprise*, 2^e éd., Liv. 110, 1999, p. 25. Voy. toutefois H. DE PAGE, *o.c.* t. IV, vol. 1, 4^e éd. révisée par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, pp. 308-309, n° 220.
142. Cass. 6 févr. 1975, *Pas.* 1975, I, pp. 579-580; Cass. 25 mai 1989, *J.T.* 1989, p. 620, où la cour décide "que la vente est valable (*sic*) si l'acheteur est averti au préalable par son cocontractant de la possibilité de vices, même s'il n'est pas exigé à cet égard que la déclaration soit expresse et spécifique".

34. LES CLAUSES ABUSIVES

Nous venons de voir que la liberté des parties contractantes d'aménager les obligations telles que régies par la garantie légale est restreinte par l'article 1643 du Code civil et par la jurisprudence qui s'est développée à l'égard des vendeurs professionnels. La loi du 14 juillet 1991 qui veut protéger les consommateurs contre les clauses abusives a elle aussi limité la marge de liberté des parties¹⁴³.

Elle énumère, en son article 32, un certain nombre de clauses qualifiées d'abusives, par le déséquilibre qu'elles créent entre les droits et les obligations des vendeurs professionnels, d'une part, et des consommateurs, d'autre part¹⁴⁴. Nous n'allons pas examiner chacune des clauses visées, mais énumérer celles qui pourraient s'appliquer à la matière des vices cachés. On peut relever à ce titre toute clause interdisant au consommateur de demander la résolution du contrat dans le cas où le vendeur n'exécute pas ses obligations (art. 32.6), toute clause restreignant le droit du consommateur de 'résilier' le contrat lorsque, dans le cadre de son obligation de garantie, le vendeur ne respecte pas son obligation de réparer le produit ou ne la respecte pas dans un délai raisonnable (art. 32.7), toute clause supprimant ou diminuant la garantie légale en matière de vices cachés prévue par les articles 1641 à 1649 du Code civil (art. 32.12), toute clause fixant un délai déraisonnablement court pour signaler l'existence de vices au vendeur (art. 32.13).

L'article 33 § 1^{er} dispose que de telles clauses sont nulles et interdites et que le consommateur ne peut renoncer à la protection établie en sa faveur. La loi du 14 juillet 1991 renforce de la sorte la protection des consommateurs dans leurs rapports avec les vendeurs professionnels. En effet, elle rend impératives les prescriptions des articles 1641 et suivants du Code civil¹⁴⁵ dans les rapports envisagés par le législateur.

35. QUID DE LA JURISPRUDENCE DE LA COUR DE CASSATION?

La loi du 14 juillet 1991 consacre la jurisprudence de la cour de cassation relative aux vendeurs professionnels¹⁴⁶. En effet, la loi exclut qu'un vendeur professionnel se prévale d'une clause extinctive ou limitative de garantie.

Le législateur va même au-delà de la jurisprudence puisqu'il ne laisse pas au vendeur professionnel l'occasion de renverser la présomption de connaissance du vice qui pèse sur lui (*supra* n° 13). La loi de 1991 est donc plus sévère que la jurisprudence de la cour de cassation: toute clause défavorable au consommateur sera inefficace.

143. Th. BOURGOIGNIE, *o.c.* in *Guide juridique de l'entreprise*, 2^e éd., Liv. 110, 1999, p. 23.

144. *Ibid.*, p. 24.

145. *Ibid.*

146. Les termes de la loi sont parfois approximatifs (voyez, par exemple, 'résilier').

On relèvera aussi l'article 32, 7° qui vise l'obligation pour le vendeur de réparer le produit, alors que cette obligation n'est pas expressément prévue par le Code civil. Cette loi donne peut-être un fondement à la réparation en nature¹⁴⁷ (voy. *supra* n° 23).

On peut enfin se demander si la jurisprudence de la cour de cassation présente encore un intérêt. La réponse est affirmative. Elle joue, en effet, pour les clauses qui figureraient dans les rapports entre professionnels¹⁴⁸ ou entre particuliers. Cette jurisprudence permet aussi, par le jeu de la présomption d'aptitude à découvrir le vice, de justifier que le vendeur professionnel soit tenu de dommages et intérêts complémentaires.

CONCLUSION

Nous avons rappelé les conditions rigoureuses de l'action en garantie des vices cachés. D'autres recours sont ouverts à l'acheteur. Il pourrait préférer à l'action en garantie des vices cachés une action en résolution pour manquement à l'obligation de délivrance ou une action en nullité pour dol ou pour erreur sur la substance. Chacun de ces recours se rapproche de la garantie des vices cachés mais reste spécifique quant à l'objet qu'il sanctionne, au délai de son intentement et aux effets auxquels il conduit.

L'examen des sanctions de la garantie des vices cachés a permis de mettre en évidence les limites des remèdes qu'offre cette garantie et le caractère archaïque des dispositions du Code civil. Le législateur pourrait sur ce point s'inspirer de la Convention des Nations Unies sur "les contrats de vente internationale de marchandises", adoptée à Vienne le 11 avril 1980. Cette Convention opère une fusion de l'action en garantie des vices cachés et de l'action pour non-conformité¹⁴⁹. Elle offre aussi à l'acheteur des recours innovants par rapport à notre Code civil. Il peut exiger du vendeur une exécution en nature, soit la réparation du défaut de conformité soit le remplacement de la marchandise (art. 46). L'acheteur peut aussi impartir au vendeur un délai supplémentaire d'une durée raisonnable pour le respect de ses obligations (art. 47). L'acheteur peut préférer la résolution du contrat qui le lie au vendeur. L'article 49 de la Convention lui permet de déclarer le contrat résolu. Il devra en avvertir le vendeur par voie de notification (art. 26), mais la résolution ne nécessite pas l'intervention préalable du juge¹⁵⁰. L'article 50 de la Convention autorise l'acheteur à réduire, par

147. P. WÉRY, *o.c.* 1993, p. 210, note 43. Voy. aussi Th. BOURGOIGNIE, *o.c.* in *Guide juridique de l'entreprise*, 2° éd., Liv. 110, 1999, p. 24.

148. Sur la question de savoir si un vendeur professionnel, tenu à garantir les vices cachés vis-à-vis de son client, peut se retourner contre son propre vendeur, voy. P. HARMEL, *o.c. Rép. not.*, t. VII, Liv. I, 1985, pp. 263-264, n° 354; P.-A. FORTIERS, *o.c.*, *R.D.C.* 1987, pp. 48-49.

149. A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, "La vente: Erreur, non-conformité et vices cachés", *R.G.D.C.* 1993, p. 221. Voy. aussi Ph. GERARD, "Vice de la chose et vente commerciale", note sous Cass. 18 novembre 1971, *R.C.J.B.* 1973, p. 620, n° 11; S. STIJNS, *o.c.* 1994, p. 385, n° 273.

150. Contrairement à l'art. 1184 du C. civ. qui dispose que la résolution doit être demandée en justice. Mais la jurisprudence et la doctrine admettent, à des conditions restrictives il est vrai, la résolution unilatérale.

simple déclaration unilatérale¹⁵¹, le prix proportionnellement à la différence de valeur entre les marchandises reçues et des marchandises conformes.

Les textes belges seront appelés à être modifiés à court terme puisqu'une directive européenne du 25 mai 1999¹⁵² – qui devra être transposée au plus tard le 1^{er} janvier 2002 – précise les droits du consommateur lorsque la chose achetée est affectée d'un défaut de conformité.

En son article 3, la directive dispose:

“2. En cas de défaut de conformité, le consommateur a droit soit à la mise du bien dans un état conforme, sans frais, par réparation ou par remplacement, conformément au paragraphe 3, soit à une réduction adéquate du prix ou à la résolution du contrat en ce qui concerne ce bien, conformément aux paragraphes 5 et 6.

3. Dans un premier temps, le consommateur a le droit d'exiger du vendeur la réparation du bien ou son remplacement, dans les deux cas sans frais, à moins que cela ne soit impossible ou disproportionné. (...)”

Cette directive se veut protectrice des consommateurs vis-à-vis des vendeurs professionnels. Cette volonté se traduit par l'étendue des remèdes légaux ouverts à l'acheteur et par le régime réservé aux clauses extinctives et restrictives de garantie.

Valérie PIRSON
Avocate et assistante
à la Faculté de droit de Namur

151. M. FALLON et D. PHILIPPE, “La convention de Vienne sur les contrats de vente internationale de marchandises”, *J.T.* 1998, p. 31, n° 82.

152. Directive 1999/44/CE du Parlement européen et du Conseil, du 25 mai 1999, sur certains aspects de la vente et des garanties des biens de consommation, *J.O.C.E.*, n° L171 du 7 juillet 1999, pp. 0012-0016.