

Brève

Vendeur non professionnel et connaissance du vice

En matière d'exonération de garantie pour les vices cachés du bien vendu, il y a lieu de distinguer le vendeur professionnel (fabricant ou spécialisé de choses pareilles à celle qu'il a vendue), du vendeur non professionnel.

L'article 1643 du Code civil permet au vendeur de s'exonérer de toute garantie en matière de vices cachés. Une telle clause exonératoire ne peut toutefois sortir d'effet lorsque le vendeur connaît le vice¹. Le vendeur dit professionnel ne pourra, lui, s'exonérer qu'en cas de vice indécélable. Il sera donc tenu compte de ce qu'il savait, mais également de ce qu'il pouvait ou devait voir².

Lorsqu'au contraire il s'agit d'une société qui n'est pas spécialisée dans la vente immobilière de sites industriels pollués, la décision qui écarte le bénéfice de la clause exonératoire au motif que la société aurait dû connaître le vice (et non qu'elle le connaissait) est cassée par la Cour de cassation³.

Sarah LARIELLE ■
Assistante à l'Université Saint-Louis - Bruxelles
Avocate au barreau de Bruxelles

¹ Voy. Cass., 25 mai 1989, J.T., 1989, p. 620.

² Cass., 4 mai 1939, Pas., 1939, I, p. 223.

³ Cass., 6 septembre 2018, R.G. n° C.16.0288.F. A contrario, la doctrine indiquait que ne peut davantage invoquer une clause exonératoire ou limitative de garantie, tout vendeur « qui aurait dû connaître le vice de la chose et dont l'ignorance résulte de sa négligence » (J. Dewez, « Garantie d'éviction et garantie des vices cachés : dans quelle mesure le vendeur et le bailleur peuvent-ils s'exonérer de leurs obligations ? », J.T., 2011, p. 766).