

Contrats

Le vice caché, la connaissance et la bonne foi

Selon l'article 1643 de l'ancien Code civil, 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 de non-garantie des vices cachés ne sortent donc aucun effet lorsque le vendeur *connaissait* le vice de la chose : « sachant que la chose est vicieuse, le vendeur ne peut, sans mauvaise foi, vendre comme normale une chose qui ne l'est pas »¹. Une partie de la doctrine et de la jurisprudence² estime que le vendeur qui ignore le vice par négligence et donc *aurait dû* le connaître ne peut pas non plus invoquer une telle clause. Cette thèse a été entérinée par la section néerlandophone de la Cour de cassation³, mais rejetée par sa section francophone⁴ qui rejoint la doctrine majoritaire, selon laquelle, sauf le cas du vendeur professionnel, la connaissance effective du vice est requise⁵.

Dans l'arrêt commenté, la Cour de cassation (chambre francophone) conclut que la première branche du moyen unique manque *en fait* en ce qu'elle impute la première thèse à l'arrêt attaqué, alors que les juges d'appel ont considéré que la partie venderesse avait une connaissance *effective* du vice caché*⁶. Elle ne rejette donc pas *en droit* le moyen en ce qu'il se ralliait à la seconde thèse : ce n'était certes pas indispensable mais peut-être en aurait-il été autrement si la thèse minoritaire avait été défendue. De façon plus intéressante et explicite, la Cour de cassation rejette la nuance que tentait d'introduire la demanderesse en cassation dans la seconde branche de son moyen, visant à limiter l'impossibilité pour le vendeur de se prévaloir de sa clause exonératoire au cas où il a agi de mauvaise foi ou de façon délibérée. Selon la cour, qui rompt quelque peu avec le raisonnement de son arrêt précité du 25 mai 1989, la connaissance du vice suffit et ce, peu importe que le vendeur soit de bonne ou mauvaise foi⁷.

Jérémie Van Meerbeeck ■

Professeur invité à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Conseiller à la Cour d'appel de Bruxelles

¹ Cass., 25 mai 1989, J.T., 1960, p. 620.

² Notamment 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., 2011/37, n° 6455, p. 766 et les réf. citées ; E. CRUYSMANS, M. DEFOSSE et C. DONNET, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité en matière de défaut de la chose », in *Les défauts de la chose. Responsabilité contractuelle et extracontractuelle*, Anthémis, 2015, p. 393 ; B. TILLEMANN, « Les clauses exonératoires », *La vente*, Bruxelles, Larcier, 2013, p. 167.

³ Cass. (3^{ème} ch.), 18 février 2019, Pas., 2019/2, p. 349.

⁴ Cass. (1^{ère} ch.), 6 septembre 2018, R.D.C., 2020, p. 490.

⁵ Notamment B. KOHL, *La vente immobilière*, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 303 ; A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT et P. WÉRY, *Droit des contrats spéciaux*, Waterloo, Kluwer, 5^{ème} éd., 2018, p. 173 ; J. VAN ZUYLEN, « L'ignorance invincible dans la vente de droit commun, une cause d'exonération aux accents de force majeure », in *Entre tradition et pragmatisme. Liber amicorum P.A. Foiriers*, Bruxelles, Larcier, 2021, p. 773.

⁶ Cass., 6 mars 2025, RG n°24.0204.F.

⁷ La controverse risque de disparaître avec l'adoption du nouveau livre 7 (voy. l'art. 7.2.30 de la proposition de loi : Doc. Parl., Ch., n°56-0743/001, p. 206).