COUR DE CASSATION 6 SEPTEMBRE 2018

ACHAT-VENTE

Obligations du vendeur – Garantie des vices cachés – Vendeur spécialisé – Vendeur de bonne foi – Connaissance du vice – Clause exonératoire de garantie

Aux termes de l'article 1643 du Code civil, le vendeur est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que dans ce cas il ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.

Le vendeur fabricant ou le vendeur spécialisé de choses pareilles à celle qu'il a vendue a l'obligation de fournir la chose sans vice et doit, à cette fin, prendre les mesures nécessaires pour déceler tous les vices possibles.

KOOP-VERKOOP

Verbintenissen van de verkoper – Waarborg voor verborgen gebreken – Gespecialiseerde verkoper – Verkoper te goeder trouw – Kennis van het verborgen gebrek – Beding dat de waarborg uitsluit

Luidens artikel 1643 BW moet de verkoper instaan voor de verborgen gebreken, zelfs wanneer hij die niet gekend heeft, tenzij hij in dat geval bedongen heeft dat hij tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

De verkoper-fabrikant of de gespecialiseerde verkoper van dezelfde zaken als die welke hij heeft verkocht, moet de zaak zonder gebreken leveren en moet daartoe de noodzakelijke maatregelen nemen om alle mogelijke gebreken op te sporen.

Ores Assets/Soignimmo e.a.
Sièg.: Ch. Storck (président de section), D. Batselé, M. Delanghe, M.-C. Ernotte et S. Geubel (conseillers)
M.P.: Th. Werquin (avocat général)
Pl. : Mes J. Oosterbosch et P.-A. Foriers
Aff.: C.16.0288.F

(…)

I. La procédure devant la Cour

Le pourvoi en cassation est dirigé contre l'arrêt rendu le 12 octobre 2015 par la cour d'appel de Mons.

Le conseiller Didier Batselé a fait rapport

L'avocat général Thierry Werquin a conclu.

II. Les moyens de cassation

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

III. La décision de la Cour

Sur le premier moyen

Aux termes de l'article 1643 du Code civil, le vendeur est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que dans ce cas il ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.

Le vendeur fabricant ou le vendeur spécialisé de choses pareilles à celle qu'il a vendue a l'obligation de fournir la chose sans vice et doit, à cette fin, prendre les mesures nécessaires pour déceler tous les vices possibles.

L'arrêt considère que, « même si la vente immobilière ne faisait pas partie du cœur des activités [des auteurs de la demanderesse], il faut malgré tout retenir que le bien vendu n'était pas un actif patrimonial quelconque mais un site ayant abrité les activités des sociétés de production et, ensuite, de distribution de gaz, auxquelles [ils] ont succédé, et, en définitive, un site abritant leurs propres activités, exploitées dans le même domaine, à savoir la distribution de gaz et d'électricité », que « c'est indéniablement la désaffectation et la démolition (apparemment dans les années 80) du gazomètre qui était auparavant exploité à cet endroit qui a conduit à la mise en vente de l'ensemble immobilier devenu superflu pour les sociétés venderesses », que « [les auteurs de la demanderesse], qui ont hérité des biens concernés dans le cadre de la reprise des activités de distribution de gaz et électricité des sociétés auxquelles ils appartenaient auparavant, ne pouvaient par conséquent [...] ignorer, ni l'activité industrielle historiquement exploitée sur ce site, ni l'existence d'une pollution du sol inhérente à la nature de cette activité, ni l'absence de réhabilitation des lieux », que « ces particularités n'ont jamais été portées à la connaissance des acquéreurs, [la demanderesse] se défendant au contraire en soutenant – en tout cas dans ses dernières conclusions – que les sociétés dont elle a repris les droits et obligations n'avaient pas connaissance de l'existence d'anciennes fondations et d'anciens équipements enfouis dans le sol ni d'une pollution du sol qui devait probablement dater de plus de 50 ans », que « ce n'est toutefois pas parce qu'aucune des personnes qui se sont occupées de la mise en vente des biens litigieux ne se seraient, à en croire [la demanderesse], inquiétée de l'affectation historique du site qu'elle pourrait s'exonérer des conséquences d'une telle méconnaissance, dès lors que les orga-

nes des sociétés auxquelles elle succède étaient parfaitement à même d'opérer les vérifications utiles », et que « même [s'ils] n'étaient pas spécialisés dans la vente immobilière, [les auteurs de la demanderesse] auraient dû connaître, compte tenu de leurs activités, incluant notamment la réaffectation du site en immeuble de bureaux et d'entreposage de matériel de distribution, l'historique industriel des lieux et la conséquence qu'ils présentent des défauts les rendant impropres à la construction d'habitations, comme le projetaient les acquéreurs ».

L'arrêt, qui admet que la demanderesse ne s'identifiait pas à un vendeur spécialisé de choses pareilles à la chose vendue et considère qu'elle « ne pouvait légitimement se prévaloir de la clause exonératoire de garantie prévue à l'acte de vente », au motif, non qu'elle connaissait le vice de la chose vendue, mais qu'elle aurait dû le connaître, viole l'article 1643 du Code civil.

Le moyen est fondé.

Sur l'étendue de la cassation

La cassation de la décision que la demanderesse a manqué à ses obligations contractuelles s'étend à celle que la demanderesse a commis une faute extracontractuelle à l'égard de la deuxième défenderesse, qui est fondée sur la même illégalité.

Par ces motifs,

La Cour

Casse l'arrêt attaqué;

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

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

Renvoie la cause devant la cour d'appel de Liège.

Note

La garantie des vices cachés et la présomption de connaissance du vice du vendeur spécialisé dans la vente B2B

Marie Lansmans[1]

1. L'article 1643 du Code civil consacre le principe selon lequel un vendeur est tenu des vices cachés de la chose, (i) quand bien même il ne les aurait pas connus et (ii), à moins que, outre cette ignorance, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.

Selon le prescrit de l'article 1643, une seule issue possible: celle du vendeur de bonne foi qui, ignorant l'existence du vice, est exonéré de sa garantie par le biais d'une clause insérée au contrat. Ce type de clause étant proscrit par l'article VI.83 du Code de droit économique à l'égard d'un consommateur[2], la combinaison salutaire offerte au vendeur ne conserve essentiellement d'intérêt qu'à l'occasion d'une vente entre consommateurs ou entre professionnels[3].

Nous circonscrirons nos propos à cette dernière hypothèse dans la mesure où l'arrêt du 6 septembre 2018 de la Cour de cassation nous donne l'occasion de revenir sur la porte de sortie, certes étroite mais néanmoins existante, accordée au vendeur professionnel.

2. Dans son arrêt du 6 septembre 2018, la Cour de cassation a eu à connaître d'un pourvoi dirigé contre un arrêt rendu par la cour d'appel de Mons[4]. Les circonstances factuelles de l'affaire concernaient, en substance, une vente de sites industrialisés réalisée en 1999 par des intercommunales assurant la distribution d'électricité et de gaz. L'acheteuse, une société anonyme, s'était vue octroyer en 2007 un permis d'urbanisme subordonnant les travaux projetés de démolition des constructions érigées sur le terrain à la dépollution du site.

1. Assistante à l'Université de Liège et avocate auprès du cabinet Matray Matray & Hallet.
2. B. KOHL et A. RIGOLET, « L'achat ou la vente d'un immeuble par un acteur professionnel, particularités et contraintes », *in Le notaire garant de la sécurité juridique*, Bruxelles, Larcier, 2016, pp. 151-195.
3. Eu égard aux ventes entre professionnels, il conviendra de tenir compte, le cas échéant, de l'impact éventuel de la loi du 4 avril 2019 modifiant le Code de droit économique en ce qui concerne les abus de dépendance économique, les clauses abusives et les pratiques du marché déloyales entre entreprises, sur les clauses exonératoires de la garantie des vices cachés. Cette loi « B2B » entrera en vigueur le 1er décembre 2020. A notre sens, une limitation partielle de la garantie des vices cachés n'est en toute hypothèse pas susceptible de poser de difficulté au regard de la nouvelle législation. Une exonération complète ne devrait pas non plus, selon nous, faire l'objet d'une interdiction dans la mesure où la garantie des vices cachés ne constitue pas un engagement essentiel du contrat contrairement, par exemple, à l'obligation de délivrance. Voy. R. JAFFERALI, « Les clauses abusives dans les contrats B2B après la loi du 4 avril 2019 ou le règne de l'incertitude (Première partie) », *J.T.*, 2020/16, pp. 273-285 et R. JAFFERALI, « Les clauses abusives dans les contrats B2B après la loi du 4 avril 2019 ou le règne de l'incertitude (Seconde partie) », *J.T.*, 2020/17, pp. 301-316.
4. Mons, 12 octobre 2015, *inédit*.