

Contrats

Article 1644 du Code civil :
confirmation d'une option binaire et exclusive

Dans un contrat de vente, la garantie des vices cachés offre à l'acheteur un double remède : au choix, l'action rédhibitoire ou l'action estimatoire. La question se pose de savoir si le vendeur peut, pour faire obstacle à l'action exercée par l'acheteur, offrir la réparation ou le remplacement de la chose affectée d'un vice.

La Cour de cassation¹, rejetant un moyen selon lequel l'article 1644 du Code civil n'exclut pas la possibilité d'exécuter en nature l'obligation de garantie, a récemment jugé que « le juge, qui constate que les conditions d'application des articles 1641 et 1643 du Code civil sont réunies, décide légalement que n'est pas satisfaisante l'offre du vendeur de faire exécuter à ses frais la remise en état de la chose vendue, l'article dudit Code réservant [...] au seul acheteur l'option entre l'action rédhibitoire et l'action estimatoire ». Elle ajoute encore que, dès lors qu'il n'est pas permis au vendeur d'offrir la remise en état de la chose vendue, est sans pertinence le moyen selon lequel poursuivre l'annulation des ventes litigieuses était constitutif d'un abus de droit, dès lors que le vendeur proposait de remédier aux vices allégués. L'on comprend que n'est pas abusif, en droit, l'exercice de l'action rédhibitoire alors que le vendeur offre de remettre la chose en état.

Cette décision constitue un jalon important dans la confirmation, majoritairement soutenue par la doctrine² et la jurisprudence³, de ce que l'exécution en nature ou par équivalent ne prévaut pas sur l'option réservée à l'acheteur par l'article 1644 du Code civil. Ceci vaut pour l'acheteur également, qui ne pourrait exiger le remplacement ou la remise en état de la chose vicieuse, sauf garantie conventionnelle.

Rappelons l'intervention du législateur relative à la vente des biens de consommation, aux termes de laquelle le consommateur a le droit d'exiger du vendeur qui répond d'un défaut de conformité (notion qui inclut les vices cachés) la réparation du bien ou son remplacement, ou, à titre subsidiaire, dans le respect de conditions prédéfinies, une réduction adéquate du prix ou la résolution du contrat, conformément à l'article 1649^{quinquies} du Code civil. La Convention de Vienne relative aux ventes internationales de marchandise prévoit un système similaire. L'on a pu croire que ces évolutions législatives influenceraient la jurisprudence de la Cour de cassation concernant le droit commun de la vente ; il n'en est rien.

Jean-Théodore GODIN ■

Assistant à l'Université Saint-Louis - Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles

1 Cass. (1^{re} ch.), 23 mars 2017, R.G. n° C.15.0232.F, qui confirme Cass., 21 novembre 1974, Pas., 1975, I, pp. 322-323.

2 C. ALTER et R. THUNGEN, « Les effets de la vente », in *Manuel de la vente*, Kluwer, Waterloo, 2010, pp. 164 et s. ; E. DEGRAVE, « La réparation et le remplacement d'une chose vendue non conforme », A.D.L., 2005/1-2, pp. 129 et s. Contra : F. GLANSDORFF, « Garantie des vices cachés : quid de la réparation et du remplacement ? », in *Liber Amicorum Lucien Simont*, Bruxelles, Bruylant, 2002, pp. 417 et s. ; P. WÉRY, *L'exécution forcée en nature des obligations contractuelles non pécuniaires*, Bruxelles, Kluwer, 1993, pp. 208 et s., n° 152.

3 Mons, 6 février 1990, Pas., 1990, II, p. 237 ; Comm. Louvain, 16 novembre 1979, R.W., 1980-1981, col. 197.

Brève

Le délai de prescription ne peut courir tant que la faute et le dommage n'existent pas...

En 1998, un notaire introduit fautivement, dans un contrat de bail commercial, une disposition selon laquelle le preneur bénéficiera en toute hypothèse du renouvellement de son contrat. Ce n'est toutefois qu'en 2009 que le bailleur se prévaut de la nullité relative d'une telle clause, conformément à l'article 14 de la loi du 30 avril 1951 sur le bail commercial, de sorte que le dommage du preneur ne devient certain qu'à cette date, soit plus de dix années après la signature du bail. Tant le premier juge que la Cour d'appel de Mons décident que l'action en responsabilité civile introduite par le preneur à l'égard du notaire est prescrite. Le 16 octobre 2017¹, la Cour de cassation casse cet arrêt, considérant que la prescription ne peut prendre cours qu'au moment de la naissance de l'action, c'est-à-dire lorsque l'obligation doit être exécutée. Concernant une action en paiement de dommages et intérêts résultant d'une faute contractuelle, il faut donc non seulement que la faute existe, mais également que le dommage soit certain, en ce sens que son existence ne doit pas être purement hypothétique. En l'espèce, la nullité qui frappait la clause était relative, de sorte que le dommage du preneur n'a perdu son caractère hypothétique qu'à compter du moment où le bailleur s'en est prévalu. La prescription n'a ainsi pris cours qu'en 2009.

Aurélie LELEUX ■

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

1 *Cass., 16 octobre 2017, R.G. n° C.16.0189.F, www.juridat.be.*