

## Contrats

### Garantie des vices cachés : un vendeur professionnel n'est pas nécessairement un fabricant ou un vendeur spécialisé

Dans un arrêt du 15 janvier 2021<sup>\*</sup>, la Cour de cassation confirme sa jurisprudence antérieure<sup>1</sup> en matière de vices cachés et plus particulièrement l'obligation qui incombe à la juridiction du fond d'apprécier en fait la qualité du vendeur avant de lui appliquer la « présomption de connaissance »<sup>2</sup> des vices de la chose vendue.

Dans l'arrêt qui lui était soumis, la Cour d'appel d'Anvers avait considéré qu'en dépit des clauses contractuelles visant à les exonérer de leur responsabilité, les deux sociétés demanderessees devaient être tenues responsables des vices cachés de la chose vendue dès lors qu'elles agissaient en tant que vendeurs professionnels et que, partant, elles ne pouvaient s'exonérer de leur responsabilité. Selon la juridiction, il ressortait en effet des documents soumis ainsi que du site internet d'une des demanderessees qu'elles exerçaient en qualité de vendeur professionnel et devaient, par conséquent, avoir connaissance des vices cachés des choses qu'elles vendaient.

Ce raisonnement a fait l'objet d'une censure par la Cour de cassation dans l'arrêt susmentionné.

Après avoir rappelé que (i) l'obligation de résultat de fournir une chose sans vice et de prendre toutes les mesures requises pour déceler les vices possibles n'incombe pas à chaque vendeur professionnel, mais uniquement au fabricant et au vendeur spécialisé et que (ii) le juge apprécie en fait si un vendeur peut être considéré comme un vendeur spécialisé, en tenant compte du degré de sa spécialisation et de ses compétences techniques, la Cour de cassation a considéré, à juste titre, qu'en n'examinant pas si les parties demanderessees pouvaient être considérées comme telles, les juges d'appel n'ont pas légalement justifié leur décision.

Par cet arrêt, la Cour de cassation rappelle ainsi l'importance de vérifier *in concreto* la qualité du vendeur avant de lui appliquer la « présomption » et de le soustraire aux clauses d'exonération éventuellement conclues. Tout vendeur professionnel n'est pas nécessairement un vendeur spécialisé ou un fabricant. Seuls les critères du degré de spécialisation et des compétences techniques, appréciés de manière factuelle, permettent de déterminer la qualité du vendeur.

<sup>1</sup> Notamment consacrée dans cet arrêt : Cass., 7 avril 2017, *Pas.*, 2017, p. 878.

<sup>2</sup> Plus correctement, il s'agit moins de présumer la connaissance du vice que d'imposer une obligation de résultat de fournir une chose dépourvue de vice (voy. 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, n° 6).

Soulignons le fait qu'en vertu de ces critères, un particulier jouissant d'une compétence spécialisée relative à la chose qu'il vend pourrait très bien être qualifié de vendeur spécialisé et, partant, se voir imposer l'obligation de résultat quand bien même il ne serait pas un vendeur professionnel<sup>3</sup>. Prudence s'impose dès lors...

Ophélie Legrand ■

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

---

<sup>3</sup> M. LANSMANS, « La garantie des vices cachés et la présomption de connaissance du vice du vendeur spécialisé dans la vente B2B », *R.D.C.*, 2020, p. 496.