



L'exercice de la garantie d'éviction par l'acquéreur

publié le 16/02/2015, vu 50912 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Par deux arrêts du 24 septembre 2014, la Cour de cassation juge que le vendeur d'un terrain est tenu de garantir l'acheteur de la présence, non déclarée au moment de la vente, d'une canalisation d'eaux usées de la propriété voisine dès lors que cette charge diminue l'usage du bien vendu.

Par deux arrêts du 24 septembre 2014, la Cour de cassation juge que le vendeur d'un terrain est tenu de garantir l'acheteur de la présence, non déclarée au moment de la vente, d'une canalisation d'eaux usées de la propriété voisine dès lors que cette charge diminue l'usage du bien vendu.

L'article 1626 du Code civil prévoit que : « *même si lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente* ».

La garantie légale d'éviction est attachée à toute vente, sans qu'il soit nécessaire de la stipuler.

Cette garantie vise à prémunir l'acquéreur contre le trouble qu'il ait pour origine le fait personnel du vendeur ou le fait du tiers.

L'acquéreur faisant jouer la garantie pourra agir en justice afin de faire cesser les atteintes du fait du vendeur, ou contraindre ce dernier à prendre la défense de l'acheteur contre les prétentions d'un tiers.

I – Les faits ouvrant droit à la garantie

L'acheteur ne peut se prévaloir de la garantie des articles 1625 et suivants du Code civil que dans la mesure où il est évincé, en tout ou en partie, de la chose vendue, ce qui suppose un trouble apporté à la jouissance de cette chose.

1. *La garantie du fait personnel*

Le trouble peut être de fait ou de droit.

Il y a trouble de fait lorsque le vendeur accomplit un acte qu'il ne prétend pas fondé sur un droit, et qui entraîne pour l'acheteur la privation totale ou partielle de l'exercice du droit cédé, dans les conditions et avec les avantages sur lesquels l'acquéreur était en droit de compter, d'après la nature et la destination normale de la chose vendue.

Il en est ainsi quand le vendeur d'un terrain construit sur la partie restante de sa propriété un immeuble dont la présence met les acquéreurs dans l'impossibilité d'exercer la servitude de vue

grevant cette partie restante (Cass. 1re civ., 29 nov. 1955 : JCP G 1956).

Il y a trouble de droit lorsque le vendeur porte à la propriété de l'acquéreur une atteinte qu'il prétend fondée sur un droit.

Ainsi, il s'agit du vendeur qui prétend être propriétaire ou avoir conservé sur la chose vendue un autre droit réel, tel un usufruit ou une servitude, ou un droit personnel tel un droit au bail.

Par exemple, manque à son obligation de garantie envers le premier acquéreur le vendeur qui vend une seconde fois un immeuble dont la première vente n'avait pas été publiée (Cass. 3e civ., 29 avr. 1981, n° 79-16.649).

2. La garantie du fait du tiers

La garantie du fait des tiers n'est due que si le trouble subi par l'acheteur est un trouble de droit.

L'acheteur ne pourra donc pas se prévaloir de la garantie d'éviction si un tiers commet des dégradations sur le bien vendu ou si ce bien est usurpé par une personne qui l'occupe sans prétendre être titulaire d'aucun droit, ces troubles étant de fait.

3. La notion d'éviction

L'éviction suppose, en principe, un trouble actuel et non pas seulement éventuel, il faut que l'acheteur soit réellement attaqué et non pas qu'il ait seulement des craintes de l'être.

Au contraire, la simple connaissance que l'acheteur a du danger qui le menace, ne lui permet pas, en principe, d'agir en garantie, dans ce cas, il lui est seulement possible de suspendre le paiement du prix par application de l'article 1653 du Code civil (CA Poitiers, 24 avr. 1967 : D. 1968, p. 76).

II – L'imputabilité de l'éviction au vendeur

Pour qu'il y ait lieu à garantie, il faut que le droit invoqué par ce tiers à l'encontre de l'acquéreur soit né avant la réalisation de la vente, mais la garantie pourra également jouer lorsque l'éviction postérieure est due au fait du vendeur.

1. Les causes antérieures à la vente

Pour donner naissance à la garantie, l'éviction doit avoir une cause antérieure à la vente, c'est-à-dire que le droit opposé à l'acheteur doit prendre son origine dans un fait juridique préexistant à la vente.

C'est le cas, lorsqu'un tiers a engagé avant la vente une action en justice relative à la chose vendue, telle une action en rescision pour lésion (Cass. 3e civ., 4 juill. 1968, n° 66-12.296).

Toutefois, la garantie disparaît dans le cas où l'éviction ne s'est produite que par la faute de l'acquéreur, par exemple si l'acquéreur a aggravé la situation antérieure en ne prenant pas les mesures conservatoires qui s'imposaient.

La Cour de cassation décide qu'en l'absence d'une clause expresse de non-garantie, le vendeur demeure tenu à la restitution du prix, même s'il est établi que l'acheteur évincé a eu, lors de la vente, connaissance du risque auquel il était exposé (Cass. 1re civ., 15 avr. 1959 : Bull. civ. 1959, I, n° 195).

2. Les causes postérieures à la vente

En principe, l'éviction dont la cause est postérieure à la vente ne donne pas naissance à l'obligation de garantie, à moins que cette cause soit elle-même due au fait du vendeur.

C'est le cas, lorsque du fait du retard du vendeur, l'acte de vente n'a pu être publié que tardivement en sorte que l'acquéreur s'est vu opposer une inscription hypothécaire primant son droit de propriété (Cass. 1re civ., 9 déc. 1975 : JCP G 1977).

De même, si l'acquéreur est évincé par l'effet d'une prescription acquisitive déjà accomplie au moment de la vente, il aura un recours en garantie contre son vendeur, mais, si la prescription, commencée avant la vente n'a été acquise que postérieurement, l'acheteur ne peut plus alors invoquer la garantie.

En revanche, le fait de l'administration publique intervenant après la vente constitue également une cause d'éviction postérieure au contrat qui ne permet pas à l'acheteur d'invoquer la garantie, par exemple en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cependant, le vendeur reste tenu à la garantie si l'acte de la puissance publique entraînant l'éviction intervient en application d'un droit préexistant de l'Administration ou d'une prohibition antérieure à la vente (Cass. civ., 17 oct. 1893 : DP 1894, 1, p. 43).

3. *Les charges non déclarées*

L'article 1626 du Code civil assimile à l'éviction les charges non déclarées lors de la vente.

Cette hypothèse entraîne une atteinte non pas au droit de propriété lui-même, mais bien plutôt une diminution actuelle de la jouissance de la chose vendue.

A la différence de l'éviction proprement dite, cette action pourra être mise en œuvre dès la découverte de la charge non déclarée, puisqu'il y a diminution immédiate de jouissance.

De même, contrairement à l'éviction, pour les charges non déclarées la bonne foi de l'acheteur, c'est-à-dire son ignorance, est une condition de la garantie.

La Cour de cassation a réaffirmé la condition de l'ignorance de la charge par l'acquéreur, dans deux arrêts du 24 septembre 2014 (Cass. 3e civ. 24 septembre 2014 n° 13-18.924 et n° 13-18.460).

En l'espèce, dans ces deux affaires, l'acquéreur d'un terrain avait agi en garantie contre le vendeur lui reprochant de ne pas l'avoir informé avant la vente de la présence d'une **canalisation** souterraine d'évacuation des **eaux usées de la propriété voisine**.

Dans la première espèce, la troisième chambre civile juge que : « **la présence d'une canalisation non apparente, diminuant l'usage du terrain vendu et n'ayant fait l'objet d'aucune déclaration par le vendeur, constitue une charge occulte grevant le fonds** ».

Dans la deuxième affaire, l'acquéreur qui avait entrepris des **travaux d'extension** de sa maison avait découvert la canalisation lors d'opérations de terrassement.

La juridiction suprême considère que : « **ces motifs ne suffisaient pas à établir que la SCI avait une claire connaissance de l'existence de la canalisation et de ses conséquences sur les travaux d'extension** ».

La Cour de cassation rappelle ainsi que pour que le vendeur soit tenu à garantie, il faut que

l'acheteur n'ait pas eu connaissance au moment de la vente des charges non déclarées.

La preuve de la connaissance de la charge par l'acquéreur incombe au vendeur car la bonne foi de l'acheteur est présumée.

Le vendeur ne peut pas se contenter de simples présomptions laissant supposer que son cocontractant pouvait être au courant, il doit démontrer que l'acquéreur connaissait la charge grevant le fonds et son étendue (Cass. 3e civ. 13-11-2003 n° 02-16.285 : RJDA 3/04 n° 291).

Cette preuve peut être rapportée par tous moyens, mais elle est dans les faits rarement admise.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller [juridique.net](http://www.conseil-juridique.net) : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67