

La garantie d'éviction dans la vente immobilière

Comme l'indique l'article 1625 du Code civil, le vendeur doit deux types de garantie à l'acheteur. La première est la garantie des vices cachés, dont on entend souvent parler, qui vise les défauts qui rendent impropre la chose à un usage normal. Le vendeur doit également à l'acheteur une garantie de la possession paisible de la chose vendue. Dans le langage juridique, on parle de garantie d'éviction.

EN QUOI CONSISTE LA GARANTIE D'ÉVICTION ?

Lorsque le vendeur transfère la propriété d'un bien, il arrive que des tiers revendiquent des droits sur ce bien et ainsi limitent le droit de l'acheteur de jouir de sa propriété. On pourrait imaginer par exemple qu'un voisin dispose par un contrat d'une servitude de passage sur le terrain de l'acheteur, ou qu'une personne revendique la propriété du bien vendu et obtienne ainsi l'expulsion de l'acheteur. Le vendeur lui-même peut également troubler la possession du bien. Dans tous ces cas, le vendeur sera alors responsable vis-à-vis de l'acheteur du fait de cette « éviction ». Il peut s'agir à la fois d'atteintes au droit de propriété ou de charges liées à la propriété.

UN DÉFAUT DE DROIT QUI PROVIENT DU VENDEUR

Les tribunaux rappellent que la garantie d'éviction est due s'il s'agit d'un trouble de droit qui résulte du vendeur et existait avant la vente.

Comme le rappelle un arrêt du 28 octobre 2015 (n°14-15114), la garantie d'éviction du fait d'un tiers est due si le trouble subi par l'acheteur est un trouble de droit, existant au moment de la vente, non déclaré et ignoré de l'acheteur. Tel est le cas d'une hypothèque qui existe sur le bien et qui n'a pas été déclarée à l'acheteur. Un arrêt du 13 juillet 2010 (n°09-13472) mentionne pour sa part que l'éviction peut provenir du fait qu'un tiers revendique sur le bien un droit de propriété qui est issu d'une prescription trentenaire.

Un arrêt du 11 mai 2011 (n° 10-13679) permet de bien comprendre ces éléments. Dans cette affaire, un acheteur se plaignait de ne pas pouvoir utiliser les places de parking qu'il avait achetées avec son appartement au motif que celles-ci étaient envahies par les troènes de la copropriété. L'acheteur fut débouté de son action basée sur la garantie d'éviction. En effet, il ne s'agissait pas d'un trouble de droit. En outre, l'éviction ne provenait pas du vendeur mais du syndicat des copropriétaires qui était responsable d'un défaut d'entretien de cette haie. De plus, le trouble provenant du défaut d'entretien n'était pas antérieur mais postérieur à la vente. L'acheteur ne remplissait ainsi aucune des conditions nécessaires à la mise en jeu de la garantie d'éviction.

LA CLAUSE DE LIMITATION DE GARANTIE

La garantie d'éviction ne vise que les atteintes à la propriété qui n'ont pas été déclarées lors de la vente. Ainsi, pour reprendre l'exemple précédent, si le vendeur déclare lors de la vente qu'il existe une servitude de passage sur le terrain vendu, l'acheteur ne peut plus ensuite le reprocher au vendeur.

La garantie d'éviction n'est pas d'ordre public. Il est donc possible d'en étendre ou d'en limiter l'étendue. Toutefois, même si l'acheteur a accepté une clause de non garantie d'éviction, le vendeur demeure tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel. Comme l'indique l'article 1626 du Code civil, toute convention contraire est nulle.

L'ÉTENDUE DE LA RESPONSABILITÉ DU VENDEUR

L'article 1630 du Code civil prévoit plusieurs sanctions. Comme l'indique ce texte, « Lorsque la garantie a été promise, ou qu'il n'a rien été stipulé à ce sujet, si l'acquéreur est évincé, il a droit de demander contre le vendeur: 1° La restitution du prix; 2° Celle des fruits, lorsqu'il est obligé de les rendre au propriétaire qui l'évince; 3° Les frais faits sur la demande en garantie de l'acheteur, et ceux faits par le demandeur originaire; 4° Enfin les dommages et intérêts, ainsi que les frais et loyaux coûts du contrat. »

LES REMBOURSEMENTS

Le Code civil prévoit deux mécanismes d'indemnisation spécifiques de l'acheteur.

Premièrement, si le bien a pris de la valeur entre le moment de l'achat et le moment de l'éviction, le vendeur est tenu d'indemniser l'acheteur à hauteur de la valeur au moment de l'éviction et non pas de la valeur au moment de l'achat. En outre, si l'acheteur a réalisé des réparations ou des améliorations au bien, le vendeur devra les lui rembourser pourvu que ces réparations ou améliorations soient utiles au bien. Un arrêt du 16 janvier 1991 (n° 89-13236) a précisé que le paiement des impôts fonciers ne rentre pas dans le cadre des réparations et améliorations utiles pour la chose vendue...

LA MAUVAISE FOI DU VENDEUR

Le Code civil sanctionne spécifiquement la mauvaise foi du vendeur, c'est-à-dire le fait par exemple que le vendeur transfère la propriété à un acheteur alors qu'il connaît le risque d'éviction. Tel serait le cas par exemple du vendeur qui vend un bien alors qu'il a déjà vendu celui-ci à un autre acheteur.

Dans ce cas, en plus des actions en résiliation ou responsabilité déjà exposées, le vendeur devra rembourser à l'acheteur toutes les dépenses réalisées pour le bien, qu'elles soient ou non utiles au bien. Les dépenses mêmes voluptuaires ou d'agrément devront faire l'objet d'un remboursement alors qu'elles ne le seraient pas en l'absence de mauvaise foi.

L'ÉVICTION PARTIELLE

Même si l'acheteur n'est évincé que d'une partie du bien, il peut obtenir la résiliation de la vente s'il n'aurait pas acheté le bien sans la partie dont il a été évincé. S'il conserve le bien sans la partie manquante, il sera remboursé de la valeur de la partie dont il est évincé, évaluée au moment de l'éviction.

UNE GARANTIE QUI S'APPLIQUE AUSSI AU FONDS DE COMMERCE I

La garantie d'éviction s'applique à la vente immobilière mais également à toute autre vente et notamment la vente d'un fonds de commerce. Dans un arrêt du 14 avril 1992 (n° 89-21182), La Cour de cassation a ainsi affirmé clairement que « le vendeur d'un fonds de commerce a l'obligation de s'abstenir de tout acte de nature à détourner la clientèle du fonds cédé ». Dans le cas où les parties ont stipulé que le vendeur ne pourrait se rétablir dans une activité déterminée pendant un certain délai, l'expiration de ce délai n'a pas pour effet de le libérer de l'obligation légale de garantie de son fait personnel, qui est d'ordre public. De même, un arrêt du 15 décembre 2009 (n°08-20522) décide qu'après l'expiration de la clause de non-concurrence, le cessionnaire des actions demeurerait fondé à se prévaloir de la garantie légale d'éviction, qui interdisait au cédant tout agissement ayant pour effet de l'empêcher de poursuivre l'activité économique de la société et de réaliser l'objet social.

