

La garantie d'éviction en transaction

Le vendeur doit à l'acheteur une garantie d'éviction. Le régime de cette garantie d'éviction est prévu par les articles 1626 à 1640 du Code civil.

QU'EST-CE QUE LA GARANTIE D'ÉVICTION ?

La garantie d'éviction est un **mécanisme juridique qui oblige le vendeur à garantir à l'acquéreur une entrée en possession tranquille et une jouissance paisible du bien vendu**. Le vendeur pourra donc engager sa responsabilité si l'acquéreur subit une privation partielle ou totale de la propriété ou de la jouissance de son bien.

Tel pourrait être le cas, par exemple, si le vendeur vendait un bien dont il n'est pas propriétaire. C'est la garantie d'éviction qui s'appliquerait également si un vendeur concluait une vente d'une maison dont il n'a pas le titre de propriété, ou d'une maison et d'un jardin alors qu'il ne dispose pas de la propriété sur tout ou partie du jardin. C'est également cette garantie d'éviction qui s'appliquerait si le vendeur n'avait pas déclaré une servitude, telle par exemple qu'une servitude de passage qui permettrait à un tiers de pénétrer sur le terrain.

Exemple pratique

Un arrêt de la Cour de cassation du 10 octobre 2019 (n° 18-16063) procure un exemple d'application de la garantie d'éviction.

Dans cette affaire, un locataire commercial a cédé son bail. Or, le cessionnaire a découvert que son bailleur n'était pas propriétaire du bien mais bénéficiait seulement d'un bail emphytéotique sur celui-ci. Le cessionnaire engageait la responsabilité du cédant au titre de la garantie d'éviction.

La Cour de cassation faisait droit à sa demande. Elle décidait en effet que la cession d'un droit au bail qui, au lieu de conférer au cessionnaire les droits attachés à un bail commercial, ne lui donne que le bénéfice d'un sous-bail consenti par un emphytéote, sans droit au maintien dans les lieux ni droit au renouvellement ou indemnité d'éviction à l'expiration du bail emphytéotique, ce qui affecte la nature et l'étendue du droit cédé, ouvre droit à la garantie d'éviction du cédant.

UNE GARANTIE LÉGALE

L'application de la garantie d'éviction ne nécessite aucune stipulation dans le compromis ou l'acte notarié. En effet, le vendeur est obligé de 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.

Dans un arrêt de la Cour de cassation du 10 mars 2015 (n° 13-27279), les juges reconnaissaient la responsabilité d'un vendeur qui avait vendu une parcelle disposant d'un permis de construire demandé par le vendeur, et que ce permis de construire était annulé pour fraude du vendeur, ne permettant pas ainsi à l'acheteur de procéder à la construction envisagée.

Un arrêt de la Cour de cassation du 29 avril 1981 (n° 79-16649) sanctionnait pour sa part un vendeur qui avait conclu deux ventes du même bien avec deux acheteurs différents. Tel était le cas également dans un arrêt du 22 octobre 2014 (n° 13-21790) dans lequel un promoteur avait vendu deux fois le même lot de garage d'un immeuble.

La garantie peut concerner le bien lui-même ou des charges dont celui-ci est grevé. Dans un arrêt du 1^{er} juillet 2015 (n° 14-18356), la Cour de cassation condamnait ainsi un vendeur qui n'avait pas déclaré à l'acheteur que le bien vendu faisait partie d'une ASL, ce qui conduisait à l'obligation pour l'acheteur de payer les charges liées à cette ASL.

LA LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

Les parties peuvent aménager cette garantie légale. Comme le prévoit l'article 1627 du Code civil, les parties peuvent, par des conventions particulières, modifier le contenu de la garantie d'éviction. Ils pourraient ainsi augmenter les obli-

gations des parties ou, au contraire, en diminuer l'effet. Elles peuvent même convenir que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie.

Toutefois, cette limitation de garantie n'est pas absolue. Même si le contrat prévoit que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel. Toute convention contraire est nulle.

L'INFORMATION DE L'ACQUÉREUR

Le fait que l'acquéreur ait été informé du fait qui pourrait justifier l'éviction et ait acheté en connaissance de cause pourra supprimer la possibilité de solliciter la garantie d'éviction.

Dans un arrêt du 24 mai 2018 (n° 17-12760), la Cour de cassation refusait l'action en garantie d'éviction de l'acheteur au motif que le rapport d'expertise mentionnant ce trouble était annexé à l'acte de vente et que les acheteurs en étaient donc informés et avaient accepté ce risque. En revanche, à moins que l'acquéreur n'ait connu lors de la vente le danger de l'éviction ou qu'il n'ait acheté à ses périls et risques, le vendeur, en cas d'éviction, est tenu à la restitution du prix même en cas de stipulation de non-garantie.

LES SANCTIONS DE L'ÉVICTION

L'acheteur évincé dispose de plusieurs recours contre le vendeur en cas d'éviction. L'article 1630 du Code civil prévoit ainsi quatre sanctions contre le vendeur.

Premièrement, l'acheteur peut solliciter la restitution du prix. L'article 1631 du Code civil précise que lorsqu'à l'époque de l'éviction, la chose vendue se trouve diminuée de valeur, ou considérablement détériorée, soit par la négligence de l'acheteur, soit par des accidents de force majeure, le vendeur n'en est pas moins tenu de restituer la totalité du prix. En revanche, si la chose vendue se trouve avoir augmenté de prix à l'époque de l'éviction, indépendamment même du fait de l'acquéreur, le vendeur est tenu de lui payer ce qu'elle vaut au-dessus du prix de la vente. Le vendeur devra également rembourser ou faire rembourser à l'acquéreur, par celui qui l'évince, toutes les réparations et améliorations utiles qu'il aura faites au fonds. Si le vendeur avait vendu de mauvaise foi le fonds d'autrui, il sera obligé de rembourser à l'acquéreur toutes les dépenses, même voluptaires ou d'agrément, que celui-ci aura faites pour le fonds.

Deuxièmement, l'acheteur évincé pourra revendiquer les fruits du bien, tels par exemple que les revenus procurés par celui-ci, lorsqu'il est obligé de les rendre au propriétaire qui l'évince.

Troisièmement, il pourra demander le remboursement des frais faits sur la demande en garantie de l'acheteur, et ceux faits par le demandeur originaire.

Quatrièmement, l'acheteur pourrait percevoir des dommages et intérêts, ainsi que les frais et loyaux coûts du contrat.

L'ÉVICTION PARTIELLE

En cas d'éviction partielle, telle par exemple qu'une servitude non déclarée ou une partie du jardin n'appartenant pas au vendeur, l'acheteur pourrait choisir de rester propriétaire du bien et se faire rembourser une partie du prix. Dans ce cas, la valeur de la partie dont l'acquéreur se trouve évincé lui est remboursée suivant l'estimation à l'époque de l'éviction, et non proportionnellement au prix total de la vente, soit que la chose vendue ait augmenté ou diminué de valeur.

Même en cas d'éviction partielle, l'acheteur pourrait également choisir de faire résilier la vente si cette éviction est telle, relativement au tout, que l'acquéreur n'aurait pas acheté sans la partie dont il a été évincé.

L'éviction partielle peut résulter d'une servitude non apparente et non déclarée. Si cette servitude est d'une telle importance qu'il y ait lieu de présumer que l'acquéreur n'aurait pas acheté s'il en avait été informé, il peut choisir de demander la résiliation du contrat ou de se contenter d'une indemnité. Un arrêt de la Cour de cassation du 24 septembre 2014 (n° 13-18460) rappelait que la garantie s'applique si cette servitude n'est pas apparente. Tel était le cas en l'espèce puisque le vendeur n'apportait pas la preuve que l'acheteur avait une claire connaissance de l'existence de la canalisation et de ses conséquences sur les travaux d'extension.

Fiche pratique rédigée par Olivier BEDDELEEM