Image not found or type unknown

Achat immobilier, les mécanismes de protection de l'acquéreur insatisfait

Conseils pratiques publié le **10/05/2020**, vu **8288 fois**, Auteur : Julien PINET

Face à la découverte d'un éventuel manquement aux obligations principales du contrat de vente immobilier, nombreux sont les acquéreurs qui se trouvent contraints d'attraire leur vendeur en justice. De quels recours disposent-ils ?

Au 1er janvier 2017, 58% des ménages français étaient propriétaires de leur résidence principale. Aussi, l'achat immobilier touche la grande majorité des français qu'il se réalise à titre personnel ou à titre d'investissement.

Cependant, face à la découverte d'un éventuel manquement aux obligations principales du contrat de vente immobilier, nombreux sont les acquéreurs qui se trouvent contraints d'attraire leur vendeur en justice. De quels recours disposent-il ?

Comment un acquéreur insatisfait peut-il contester un contrat de vente immobilière auquel il est partie ? Quel est le cadre juridique du contrat de vente ? A quelles obligations est soumis le vendeur ? De quelles garanties peut bénéficier l'acquéreur ? Et enfin, quelles sont les sanctions applicables en cas de manquement aux obligations légales ?

La responsabilité du vendeur s'envisage tant au stade de la formation du contrat de vente immobilière **(I)** que de son exécution **(II)**.

I- La protection de l'acquéreur au stade de la formation du contrat de vente immobilière

La protection de l'acquéreur au stade de la formation du contrat de vente immobilière résulte de deux mécanismes distincts que sont l'obligation précontractuelle d'information **(a)** et les vices du consentements **(b)**.

a- L'obligation précontractuelle d'information du vendeur

Lorsqu'un acquéreur envisage l'achat d'un bien immobilier il entre en relation avec un vendeur qui, dans la majorité des cas sera soit un professionnel de l'immobilier soit un particulier.

Cette situation se caractérise par une asymétrie d'information entre l'acquéreur et le vendeur s'agissant des caractéristiques du bien immobilier objet de la vente à intervenir.

Afin de rééquilibrer cette asymétrie d'information et de permettre à l'acquéreur de prendre sa décision en parfaite connaissance de cause, la jurisprudence a consacré une obligation précontractuelle d'information à la charge du vendeur.

Ainsi, avant la formation du contrat de vente immobilière, le vendeur, le Notaire ou l'agent immobilier chargés de la vente sont tenus de respecter une obligation précontractuelle d'information qui varie graduellement selon les situations et la qualité des parties entre :

- obligation de renseignement ayant pour objet des faits objectifs sur le bien,
- obligation de mise en garde portant sur un aspect négatif de la chose ou un risque lié au contrat,
- devoir de conseil imposant d'orienter le choix de celui qu'on conseille en fonction de ses objectifs, cela concernant principalement les professionnels de l'immobilier que sont l'agent immobilier et le Notaire.

Au-delà de la consécration générale du principe par la jurisprudence, l'obligation précontractuelle d'information mise à la charge du vendeur est renforcée en matière immobilière par des textes spécifiques tels que les dispositions du Code de l'urbanisme, du Code de la santé publique ou du Code de de la construction et l'habitation etc…

Ces dispositions spécifiques ne seront pas abordées tant le maillage législatif et réglementaire est dense, ce qui conduirait inévitablement à un énoncé à la Prévert sans aucune portée pratique.

Ainsi, pour remplir son obligation, le vendeur doit s'informer de l'usage auquel l'acheteur entend employer la chose *(Com, 14 novembre 1977, pourvoi n°75-15.185 ; Com, 1er décembre 1992, pourvoi n°90-18.238, 1ère Civ, 5 décembre 1995, pourvoi n°94-12.376)*.

Le vendeur doit, par exemple et selon les ventes immobilières concernées :

- informer l'acheteur de l'existence de servitudes *(de passage, de vue, d'écoulement des eaux),*d'hypothèques ou de privilèges *(pris au profit d'une banque pour garantir un crédit)*ou d'autres charges *(pacte de préférence ou contrat d'affichage publicitaire)*,
- fournir un dossier de diagnostic technique (DTT) concernant l'état du bien et les risques pour la sante? ou pour la sécurité? des personnes,
- informer l'acheteur sur les équipements de récupération et de redistribution des eaux de pluie pour un usage domestique.

L'obligation est plus ou moins lourde selon que :

- la chose vendue est plus ou moins complexe,
- le client est plus ou moins informe?, et que
- le vendeur est un particulier ou un professionnel.

Néanmoins, il convient de noter que même si le vendeur et l'acheteur sont des professionnels, l'obligation d'information du vendeur reste entière *(Com., 21 novembre 2006, pourvoi n° 05-11.002).*

Ainsi, le juge vérifiera dans ce cas si les compétences de l'acheteur professionnel lui donnent ou non les moyens d'apprécier la portée exacte des caractéristiques techniques du bien *(1ère Civ., 3 juin 1998, pourvoi n°96-16.439)*.

En outre, le vendeur, même non professionnel, doit remplir son obligation d'information. *(3ème Civ., 21 juillet 1993, pourvoi n° 91-20.639)*.

Mais que faire en cas de manquement du vendeur à son obligation précontractuelle d'information?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

L'action et les sanctions

L'action de l'acquéreur portant sur un manquement du vendeur à son obligation précontractuelle d'information peut être engagée sur le fondement des articles 1112-1 et suivants du Code civil qui dispose que le débiteur de l'obligation d'information doit informer son cocontractant de toute information dont l'importance est déterminante pour le consentement de ce dernier.

Les informations déterminantes du consentement sont définies à l'alinéa 3 du même article comme celles *« (…) qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties »* à l'exclusion de l'estimation de la valeur du bien.

Trois conditions cumulatives sont nécessaires pour engager cette action :

- la connaissance de l'information par le vendeur débiteur de l'obligation,
- l'ignorance de l'information par l'acquéreur, créancier de l'obligation d'information,
- le caractère déterminant de l'information pour le consentement.

En tout état de cause, pèse sur le professionnel une présomption irréfragable de connaissance de l'information dans le domaine dans lequel il intervient. *(Cass, 1ère Civ, 28 octobre 2010, n°09-16.913)*

Si vous estimez que le vendeur de votre bien immobilier n'a pas respecté cette obligation précontractuelle d'information, vous disposez d'un délai de 5 ans pour agir a? compter du jour ou? vous avez connu ou auriez du? connaître le manquement.

Le premier réflexe dans une telle situation, est de faire constater par Huissier de Justice, si cela est possible et pertinent, l'élément dont le vendeur ne vous a pas informé de l'existence afin d'en établir la preuve.

Une fois l'action engagée devant la juridiction compétente, il appartiendra au vendeur d'établir la preuve qu'il a rempli son obligation d'information *(1re Civ., 15 mai 2002, pourvoi n°99-21.521).*

Si le vendeur n'arrive pas à l'établir, le juge pourra alors prononcer :

- la condamnation du vendeur au versement de dommages et intérêts ou à une réparation en nature *(remise en état du bien conformément au contrat, frais de déménagement, de recherches d'un autre logement…)*,
- la résolution de la vente si le manquement est d'une gravité suffisante *(Com, 3 fe?vrier 2009, pourvoi n°08-15.307)*,
- la nullité de la vente si le manquement à l'obligation d'information par le vendeur a généré un vice du consentement.

b- Les vices du consentement

L'acquéreur insatisfait peut obtenir la nullité de la vente et/ou la responsabilité du vendeur du bien immobilier à la faveur des vices du consentement que sont la violence, l'erreur et le dol.

La violence (Articles 1140 et suivants du Code civil). C'est lorsque l'acquéreur d'un bien immobilier s'engage sous la contrainte que lui inspire la crainte d'exposer sa personne, sa fortune ou celles de ses proches à un mal considérable.

Pour être cause de nullité et génératrice de responsabilité le cas échéant, la violence doit:

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

- être illégitime, l'acte constitutif de la contrainte devant être prohibé par la loi,
- déterminante du consentement.

L'erreur (Articles 1132 et suivants du Code civil). C'est lorsque l'acquéreur s'engage alors qu'il se représente inexactement tel ou tel élément du contrat ou caractéristique du bien immobilier.

Ainsi, une erreur peut avoir lieu sur la contenance du bien immobilier vendu ou sur la désignation imprécise de ce dernier *(par exemple par la désignation de combles aménageables qui se révèlent non aménageables).*

L'article 1132 du Code civil précise que l'erreur n'est une cause de nullité du contrat que lorsqu'elle porte sur la substance même de l'objet du contrat, c'est à dire les qualités essentielles de la chose sans lesquelles l'acquéreur ne se serait pas engagé ou en aurait donné un moindre prix.

Ces qualités essentielles doivent donc être comprises dans le champs contractuel ce qui s'apprécie au cas par cas.

Pour être cause de nullité et génératrice de responsabilité le cas échéant, l'erreur doit :

- être excusable sauf en cas d'erreur dite *« obstacle »* empêchant une quelconque rencontre des volontés,
- ne pas être la conséquence de la faute de celui qui a commis l'erreur,
- ne pas porter sur la personne à moins que la considération de la personne constitue la cause même du contrat,
- ne pas porter sur la valeur du bien immobilier, la lésion étant admise par exception,
- être déterminante du consentement.

Le dol (Articles 1137 et suivants du Code civil). C'est lorsque le vendeur du bien immobilier se livre à des manœuvres ou mensonges, par commission ou par réticence, ayant pour but et pour effet de provoquer chez l'acquéreur une erreur qui le détermine a? contracter.

Sans ces manœuvres, l'acquéreur n'aurait se serait pas engagé ou en aurait donné un moindre prix.

Néanmoins, il convient de noter que *« le manquement a? une obligation précontractuelle d'information ne peut suffire a? caractériser le dol par réticence si ne s'y ajoute la constatation du caractère intentionnel de ce manquement et d'une erreur déterminante provoquée par celui ci » (Com., 28 juin 2005, pourvoi n°03- 16.794).*

Ainsi il a été jugé que peut constituer un dol :

- le fait de taire, a? l'occasion d'une vente immobilière, l'existence d'un projet immobilier sur le terrain voisin, de nature a? priver le jardin de l'ensoleillement déterminant pour l'acquéreur *(3 ème Civ., 20 décembre 1995, pourvoi n° 94-14.887),*
- le fait de ne pas avoir informé l'acquéreur d'inondations *(Civ. 3ème, 3 mars 2010, pourvoi n° 08-21.056),*
- le fait qu'un vendeur ne divulgue pas l'existence d'un trouble anormal de voisinage à l'acquéreur avant la conclusion de la vente *(Cour d'appel de Metz, 21 janvier 2016, n° 16/00015),*
- la non divulgation de la présence de parasites *(champignons, termites…)*pourtant connus par le vendeur,
- la non divulgation du défaut de construction de l'immeuble connu du vendeur.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Ainsi, pour être cause de nullité et générateur de responsabilité le cas échéant, le dol suppose de caractériser l'élément matériel, que sont les manœuvres dolosives y compris par réticence ainsi que l'élément intentionnel de l'auteur de la tromperie

Le dol doit également :

- émaner du cocontractant ou de son représentant,
- avoir déterminé la victime à commettre une erreur l'ayant conduit à contracter.

Mais comment faire reconnaitre l'existence d'un consentement vicié lors de l'acquisition d'un bien immobilier ? Et quels sont les effets de la reconnaissance d'un tel vice ?

L'action et les sanctions

En présence de vices du consentement, l'action de l'acquéreur insatisfait peut être engagée en pareille situation sur le fondement de l'article 1130 du Code Civil qui dispose que *« L'erreur, le dol et la violence vicient le consentement lorsqu'ils sont de telle nature que, sans eux, l'une des parties n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions substantiellement différentes. Leur caractère déterminant s'apprécie eu égard aux personnes et aux circonstances dans lesquelles le consentement a été donné. »*

L'article 1131 du Code Civil ajoute que *« Les vices du consentement sont une cause de nullité relative du contrat. »*

En application de l'article 2224 du Code Civil et comme pour le manquement à l'obligation d'information, le délai pour agir en reconnaissance d'un consentement vicié est de cinq ans a? compter du jour ou? le titulaire du droit a connu ou aurait du? connaitre les faits lui permettant d'exercer son action.

En principe, la preuve de l'erreur et du dol est a? la charge de la personne qui prétend que son consentement a été? vicie?.

Si le juge procède à la reconnaissance du vice affectant le consentement de l'acquéreur, il pourra prononcera en conséquent :

- la nullité du contrat,
- le versement de dommages et intérêts supplémentaires si la victime établit qu'elle a subi un préjudice non couvert par les restitutions.

Mais, au-delàde l'encadrement légal du contrat de vente immobilière au stade de sa formation, le législateur a également protégé l'acquéreur immobilier au stade de son exécution.

II- La protection de l'acquéreur au stade de l'exécution du contrat de vente immobilière

La protection de l'acquéreur au stade de l'exécution du contrat de vente immobilière est assurée par l'obligation de délivrance conforme **(a)** et les garanties auxquelles le vendeur est tenu **(b)**.

Il convient de préciser qu'avant d'envisager une quelconque action sur l'un de ces fondements, l'acquéreur devra porter une attention toute particulière à l'aménagement contractuel de la responsabilité du vendeur au moyen de clause limitatives ou exonératoires de responsabilité.

En effet, si ces clauses bénéficient d'une validité de principe elles peuvent en revanche être réputées non écrites dès lors qu'elles portent atteinte à une obligation essentielle du contrat *(Article 1170 du Code civil)*

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

ou qu'elles ont pour objet ou pour effet de réduire ou supprimer le droit à réparation du préjudice subi par l'acquéreur bénéficiant de la qualité de consommateur dans les contrats conclus avec un professionnel *(Article R.212-1-6° du Code de la consommation).*

Ces clauses peuvent enfin être neutralisées en cas de faute lourde ou dolosive du vendeur immobilier *(Article 1231-3 du Code civil)*.

a- L'obligation de délivrance conforme

L'obligation de délivrance est définie par l'article 1604 du Code civil, qui dispose que *« la délivrance est le transport de la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur».*

Il s'agit d'une obligation de faire à la charge du vendeur qui doit remettre la chose matériellement à l'acquéreur et conformément aux prévisions contractuelles.

L'obligation de délivrance renvoie donc :

- à l'obligation de livrer le bien vendu, permettant ainsi à l'acheteur de prendre possession des lieux,
- et à la délivrance du bien conformément aux prévisions contractuelles.

En matière immobilière, l'obligation de délivrance s'exécute par la remise des clefs ou des titres de propriétés.

L'appréciation de la conformité? aux stipulations contractuelles suppose la comparaison entre les caractéristiques qualitatives et quantitatives de la chose livrée et celles de la chose objet du contrat.

Par exemple, un défaut peut être observé en cas de non-conformitéentre la surface vendue prévue au contrat et la surface réelle du bien immobilier objet de la vente.

Ici encore, le recours à un Huissier de justice peut s'avérer essentiel pour apporter la preuve de l'absence d'identité entre les caractéristiques réelles du bien et ce qui a été contractuellement convenu.

L'action et les sanctions

Là encore le délai pour agir est de cinq ans a? compter du jour de la délivrance.

Avant la délivrance, l'acheteur a la faculté de refuser la livraison de la chose, ce qui peut s'avérer essentiel car, à moins que des vices cachés apparaissent postérieurement à la vente, l'acquéreur ayant réceptionnée le bien sans réserves sera supposé avoir accepté la chose livrée conformément au contrat.

Après la vente et l'échec de la recherche d'une solution amiable, l'acquéreur peut introduire, devant la juridiction compétente, une action tendant à la reconnaissance du manquement du vendeur à son obligation de délivrance conforme, le défaut de conformité s'appréciant, sauf stipulation contraire, au jour de la délivrance. *(Cass., 1ère civ., pourvoir n°06-20.408)*

Le régime de la preuve diffère alors selon que l'on se situe :

- avant le paiement du prix : dans ce cas ce sera au vendeur d'apporter la preuve de la délivrance,
- après la délivrance : dans ce cas ce sera a? l'acquéreur de prouver un défaut de

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

conformité?.

Si la preuve d'un quelconque manquement du vendeur au titre son obligation de délivrance est apportée, le juge pourra prononcer :

- l'exécution forcée de la délivrance,
- la résolution de la vente sauf en matière de vente d'immeuble a? construire,
- la condamnation a? des dommages et intérêts,
- une réduction du prix en cas de vente d'un bien annonce? comme ayant une surface supérieure a? la surface réelle.

A côté de cette obligation de délivrance conforme du vendeur, l'acquéreur du bien immobilier peut également se prévaloir le cas échéant, des garanties légales auxquelles le vendeur est tenu.

b- Les garanties à la charge de l'acquéreur immobilier

L'acquéreur d'un bien immobilier insatisfait dispose enfin de la possibilité d'agir contre son vendeur sur le fondement de la garantie des vices cachés **(1)** et de la garantie d'éviction **(2)**.

b.1 - La garantie des vices cachés

L'article 1641 du Code civil dispose que *« le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ».*

Ainsi, pour invoquer la garantie des vices cachés, le vice doit :

- être inhérent a? la chose, d'une certaine gravite? et cache?,
- exister antérieurement à la vente, et
- rendre la chose impropre à sa destination ou diminuer tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou en aurait donné un moindre prix.

L'appréciation du vice se fera par rapport a? la destination normale de la chose vendue.

Ainsi, l'existence de vices cachés peut par exemple être reconnue pour :

- la non-constructibilité de terrains,
- la difficulté d'accès à un garage,
- une servitude non apparente que le vendeur avait l'obligation de révéler,
- la présence d'insectes affectant la solidité de la construction ou sa salubrité,
- l'humidité et le défaut d'étanchéité,
- la présence de bruits excessifs.

Cependant, il résulte de l'article 1643 du Code Civil que les parties peuvent en principe exclure ou limiter la garantie, a? condition que le vendeur n'ait pas eu connaissance du vice antérieurement à la vente.

Il convient, néanmoins, de noter que les clauses restrictives de cette garantie sont prohibées dans :

- les ventes entre professionnels et consommateurs,
- les ventes entre professionnels s'ils ne sont pas de la même spécialité?,
- les ventes immobilières entre particuliers, dans certaines zones délimitées par arrêté?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

préfectoral, pour lesquelles l'immeuble n'a encore pas fait l'objet de diagnostics techniques (amiante, termites...) alors que les articles L. 133-6 et L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation l'imposaient.

L'action et les sanctions

L'article 1648 du Code Civil dispose que :

« L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice.

Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents. »

Deux différents types d'action s'offrent à l'acquéreur d'un bien immobilier, souhaitant agir en garantie légale des vices cachés :

- **l'action estimatoire** ou l'action en diminution du prix, le montant de la réduction du prix devant dans cette situation, être arbitrée par voie d'Experts.
- **l'action rédhibitoire**, destinée à contraindre le vendeur à restituer le prix qu'il a reçu étant précisé que ce dernier ne pourra solliciter aucune indemnisation liée a? l'utilisation de la chose vendue ou à l'usure en résultant.

En outre et dans tous les cas, l'acheteur pourra demander la condamnation du vendeur a? des dommages et intérêts s'il prouve que le vendeur avait connaissance, au moment de la vente, de l'existence du vice.

En tout état de cause, dans le cadre d'une action en garantie légale des vices cachés, il appartiendra a? l'acheteur d'apporter la preuve de l'existence du vice, de sa gravite? et de son antériorité?, l'obtention de preuve écrites et les constatations matérielles opérées par voie d'Huissier étant indispensables en pareille situation.

Néanmoins, si le vendeur est un professionnel et même s'il contracte avec un professionnel, il existe une présomption irréfragable de mauvaise foi pesant sur lui et ce, même pour des vices indécelables *(Com., 15 novembre 1971, pourvoi n°70-11.036)*.

Aux côtés de cette garantie légale des vices cachés dont le contentieux est particulièrement abondant, l'acquéreur d'un bien immobilier pourra également invoquer, le cas échéant, la garantie d'éviction.

b.2 - La garantie d'éviction

La garantie d'éviction, prévue 1626 a? 1640 du code civil, permet de protéger l'acheteur contre les troubles, de droit ou de fait, de nature a? entraver sa possession paisible de la chose, qu'ils émanent du vendeur ou de tiers. Cette garantie est perpétuelle, transmissible et impérative.

Il convient de noter que la garantie d'éviction est due par le vendeur qu'il ait connu ou non le vice qui occasionne une revendication par un tiers sur la chose *(3ème Civ., 2 fe?vrier 2005, pourvoi n° 03-15.539).*

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Ainsi, lorsque le trouble trouve son origine dans le fait d'un tiers et non dans le fait du vendeur, ce dernier doit sa garantie à l'acquéreur mais uniquement lorsqu'un tiers revendique la propriété du bien.

Le trouble à l'origine de la mise en œuvre de la garantie d'éviction peut être :

- **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.

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. 1ère civ., 29 nov. 1955 : JCP G 1956)*.

- **ou de droit** : lorsque le vendeur porte à la propriété de l'acquéreur une atteinte qu'il prétend fondée sur un droit.

Ainsi, 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. 3ème civ., 29 avr. 1981, pourvoi n° 79-16.649).*

La garantie d'éviction ne pourra être mise en jeu que si les conditions suivantes sont remplies :

- l'acheteur est, évincé, en tout ou en partie, de la chose vendue,
- le trouble est actuel et non pas seulement éventuel,
- et dans le cas d'une garantie du fait du tiers, si l'éviction a une cause :
    - antérieure à la vente ou,
    - qui trouve sa source dans un évènement antérieur même si le droit du tiers est ne? après la vente, ou encore
    - postérieure à la vente si le droit du tiers est postérieur a? la vente, mais procède du vendeur lui-même.

En outre, pour engager cette garantie, il conviendra d'observer si une quelconque clause diminue ou anéantit sa portée.

Pour cela, il est nécessaire de distinguer :

- **la garantie du fait personnel**, qui est d'ordre public et qui ne peut donc être écartée ou limitée par aucune clause et,
- **la garantie du fait d'un tiers**, qui elle n'est pas d'ordre public *(Com., 31 janvier 1995, pourvoi n°93-10.536)*et qui peut ainsi être limitée ou écartée par une clause expresse et non équivoque dans le contrat de vente, mais à condition que le vendeur n'ait pas connu les risques d'éviction et que les parties bénéficient d'un degré? d'information équivalent.

Le vendeur d'un bien immobilier est également tenu par cette garantie quand une charge (l'usufruit, l'hypothèque, les servitudes…) n'a pas été déclarée à l'acquéreur au jour de la vente en application de l'article 1626 du Code Civil.

Comment mettre en œuvre la garantie d'éviction ?

L'action et les sanctions

Tout d'abord, la garantie d'éviction pourra être mise en œuvre :

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

- a? titre principal,
- ou sous la forme d'un appel en garantie : l'acquéreur est assigne? en justice par un tiers et appelle en garantie son vendeur.

Le délai pour agir est le délai de droit commun de 5 ans. Il ne court qu'à compter du jour de l'éviction qui en est la cause, aux termes de l'article 2233 du code civil.

En application des articles 1630 a? 1640 du code civil, l'acquéreur pourra solliciter :

Si l'éviction est totale :

- la restitution du prix en fonction de la valeur de la chose au jour de l'éviction,
- la restitution des fruits si l'acquéreur doit lui-même les rendre au tiers qui l'évince,
- le remboursement des frais occasionnés a? l'acheteur du fait de la vente et de l'exercice de l'action en garantie,
- le paiement de dommages et intérêts en compensation des investissements réalisés par l'acquéreur sur la chose et des dépenses de pur agrément dans l'hypothèse d'une mauvaise foi du vendeur.

En tout état de cause, l'évaluation des conséquences de l'éviction est faite, non pas au jour du jugement condamnant le vendeur a? indemniser l'acquéreur mais au jour de l'éviction *(3ème Civ., 16 janvier 1991, pourvoi n°89-13.236).*

Si l'éviction est partielle, c'est-à-dire qu'elle ne remet pas en cause la réalité du droit de propriété mais l'affecte dans ses modalités d'exercice, ou des charges non déclarées sont a? supporter :

- la résolution du contrat de vente a? la demande de l'acquéreur établissant qu'il n'aurait pas acheté? compte tenu de l'éviction qu'il subit,
- le paiement de dommages et intérêts.

Aussi, vous l'aurez compris le contrat de vente immobilier est strictement encadré par la loi et la jurisprudence.

Ainsi en cas de manquements à ses obligations ou aux garanties qu'il doit satisfaire, le vendeur cause un préjudice à l'acheteur et est, à ce titre, passible de nombreuses sanctions notamment pécuniaires.

Afin de faire évaluer justement votre préjudice et d'obtenir une indemnisation subséquente, le recours à l'expertise d'un avocat est donc primordial.

Julien PINET,

Avocat

www.mpj-avocat.fr

www.comprendremesdroits.fr

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés