



Lydie Costes
Avocat au Barreau de Béziers
Docteur en Droit privé

L'application de la garantie d'éviction à l'exclusion de la garantie légale des vices cachés en présence d'une servitude non apparente et non déclarée

Le 13 février 2025, la Cour de cassation est venue réaffirmer sa position de ne pas appliquer la garantie des vices cachés en présence d'une servitude non apparente et non déclarée.

Dans ce droit fil, une clause de non-recours est insuffisante pour exonérer un vendeur au titre de la garantie d'éviction en présence d'une servitude non apparente et non déclarée (Cass. Civ. III, 13 février 2025, *pourvoi n° 23-17.636*).

En l'espèce, par acte authentique du 27 avril 2015, un bien immobilier a été vendu à trois acquéreurs.

L'un des acquéreurs a acheté le bien en qualité d'usufruitier et les deux autres en qualité de nus-proprétaires.

Par acte authentique du 04 juillet 2017, ce bien a été revendu par l'usufruitier et les nus-proprétaires à un nouvel acquéreur.

Ce dernier a sollicité une expertise judiciaire après avoir découvert postérieurement à la vente, la présence d'un réseau d'évacuation des eaux usées/eaux vannes sous l'habitation, qui n'avait pas été signalé dans l'acte de vente.

Néanmoins, l'acte de vente mentionnait que l'acheteur avait fait l'acquisition du bien litigieux en l'état.

Après le dépôt du rapport d'expertise, le nouvel acquéreur a assigné les vendeurs en résolution de la vente et paiement de dommages et intérêts au titre de la garantie des charges non déclarées, savoir sur le fondement de la garantie d'éviction.

Le 22 mars 2023, la Cour d'appel d'Agen a rejeté le recours du nouvel acquéreur, motifs pris que « l'expert judiciaire a mis en évidence la présence sous l'immeuble acquis d'un réseau d'évacuation d'eaux usées/eaux vannes non connu des vendeurs, retient que l'acte de vente du 4 juillet 2017 comporte une clause stipulant, au titre de l'état du bien, que l'acquéreur prendra celui-ci dans l'état où il se trouve au jour de la vente et n'aura aucun recours contre les

104 boulevard Frédéric Mistral
34500 Béziers

Tél : +33 6 85 64 94 00 | Courriel : lb@lb-avocat.com | Site internet : <https://www.lb-avocat.com>

Copyright Lydie Costes © mars 2025. Tous droits réservés



Lydie Costes
Avocat au Barreau de Béziers
Docteur en Droit privé

vendeurs pour quelque cause que ce soit, notamment en raison des vices apparents ou des vices cachés » (Cass. Civ. III, 13 février 2025, pourvoi n° 23-17.636).

Le nouvel acquéreur a formé un pourvoi en cassation.

La Cour de cassation est venue censurer la Cour d'appel au visa des articles 1638 et 1627 du Code civil comme suit : *« aux termes du premier de ces textes, si l'héritage vendu se trouve grevé, sans qu'il en ait été fait la déclaration, de servitudes non apparentes, et qu'elles soient de telle importance qu'il y ait lieu de présumer que l'acquéreur n'aurait pas acheté s'il en avait été instruit, il peut demander la résiliation du contrat, si mieux il n'aime se contenter d'une indemnité.*

7. Cette disposition, qui figure au nombre des articles régissant la garantie en cas d'éviction, est une application du principe général posé par l'article 1626 du même code selon lequel le vendeur, dont l'obligation légale est d'assurer à l'acquéreur la possession paisible de la chose vendue, est obligé de droit à le garantir 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 (3e Civ., 6 juillet 2023, pourvoi n° 22-13.179, publié).

8. Selon le second, les parties peuvent, par des conventions particulières, ajouter à la garantie d'éviction à laquelle le vendeur est tenu envers l'acquéreur ou en diminuer l'effet ; elles peuvent même convenir que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie.

9. Il s'ensuit qu'à défaut de clause expresse contraire, le vendeur est tenu de la garantie des servitudes non apparentes non déclarées lors de la vente.

10. Pour rejeter l'action en garantie des charges non déclarées exercée par l'acquéreur contre les vendeurs, l'arrêt, relevant que l'expert judiciaire a mis en évidence la présence sous l'immeuble acquis d'un réseau d'évacuation d'eaux usées/eaux vannes non connu des vendeurs, retient que l'acte de vente du 4 juillet 2017 comporte une clause stipulant, au titre de l'état du bien, que l'acquéreur prendra celui-ci dans l'état où il se trouve au jour de la vente et n'aura aucun recours contre les vendeurs pour quelque cause que ce soit, notamment en raison des vices apparents ou des vices cachés.

11. En statuant ainsi, alors que cette clause, propre à l'état du bien, n'excluait pas expressément la garantie des servitudes non apparentes non déclarées, la cour d'appel a violé le texte susvisé » (Cass. Civ. III, 13 février 2025, pourvoi n° 23-17.636).

Ce faisant, le vendeur a une obligation légale d'assurer à l'acquéreur une possession paisible du bien vendu et il doit, sauf clause expresse contraire, le garantir contre les servitudes non apparentes et non déclarées.

Plus encore, le contenu de cette clause expresse contraire, c'est-à-dire de clause de non-recours, ne peut pas être rédigé de manière générale en ce qu'elle doit mentionner expressément le cas des servitudes non apparentes.

104 boulevard Frédéric Mistral
34500 Béziers

Tél : +33 6 85 64 94 00 | Courriel : lb@lb-avocat.com | Site internet : <https://www.lb-avocat.com>

Copyright Lydie Costes © mars 2025. Tous droits réservés



Lydie Costes
Avocat au Barreau de Béziers
Docteur en Droit privé

Cet arrêt vient renforcer un peu plus la primauté du principe de protection de l'acquéreur en matière immobilière au détriment du vendeur même s'il est de bonne foi.

Pour en savoir plus :

- <https://www.courdecassation.fr/decision/67adc54dff4fdee7ba5c51fa>



104 boulevard Frédéric Mistral
34500 Béziers

Tél : +33 6 85 64 94 00 | Courriel : lb@lb-avocat.com | Site internet : <https://www.lb-avocat.com>

Copyright Lydie Costes © mars 2025. Tous droits réservés