

Les obligations du vendeur

La plupart des transactions immobilières se déroulent heureusement sans problème majeur. Mais certains litiges peuvent aussi survenir après la transaction, notamment quand le vendeur ne respecte pas l'une des obligations qui sont les siennes.

Transfert de propriété

Sur le plan légal, la vente est réputée conclue dès que les deux parties ont échangé leurs consentements et "convenu de la chose et du prix" (art. 1583 du Code civil). Dans la plupart des cas, le transfert de propriété s'effectue donc avant que le bien soit "livré" à l'acheteur et avant que celui-ci paye le prix fixé.

Le transfert de propriété n'est opposable aux tiers qu'après publication de l'acte de vente au Bureau des hypothèques.

Toujours sur le plan légal, le transfert des risques s'effectue en même temps que celui de la propriété(art. 1138). Si un dommage affecte le bien vendu entre la conclusion du contrat et la remise des clefs, il est en principe à la charge de l'acheteur.

Obligation d'information

D'une manière générale, le vendeur est tenu de communiquer au vendeur toutes les informations en sa possession au moment de la vente sur la situation de l'immeuble (éventuelles procédures en cours, existence d'un bail, servitudes, etc.).

Obligation de délivrance

La livraison

La première obligation du vendeur est évidente : il doit livrer le bien vendu, c'est-à-dire, en matière immobilière, permettre à l'acheteur de prendre possession des lieux, ou de percevoir les loyers s'il s'agit d'un immeuble loué.

La livraison concerne non seulement l'immeuble lui-même mais aussi tous ses "accessoires", c'est-à-dire toutes les choses nécessaires à son utilisation (titres de propriété, certificats divers, etc.).

Ne sont toutefois pas concernés les droits attachés à la personne même du vendeur. Exemple : l'indemnité que celui-ci doit percevoir à la suite d'un dommage causé par un voisin n'est pas transmise à l'acheteur.

La conformité

Le vendeur doit remettre un bien conforme aux spécifications du contrat. D'après l'article 1614 du Code civil, l'immeuble doit être délivré dans l'état où il se trouve au moment de la vente. Entre la signature et la remise des clés, le vendeur doit donc veiller à conserver l'immeuble dans son état initial. Il est ainsi soumis à une obligation de surveillance. Mais les risques de détérioration ou de perte (cf. plus haut) sont supportés par l'acheteur (sauf faute de surveillance du vendeur).

Depuis la Loi Carrez, les contrats portant sur des lots de copropriété doivent mentionner la surface exacte. Quand la surface réelle est inférieure de plus de 5% à la surface stipulée dans l'acte, l'acquéreur peut demander une réduction du prix au prorata dans l'année qui suit.



Le non-respect de l'obligation de délivrance

Quand le vendeur ne remplit pas son obligation de délivrance, l'acheteur peut demander en justice l'annulation de la vente ou son exécution forcée.

- **Le tribunal peut ainsi ordonner, par exemple, la remise des clés, avec une astreinte à payer par jour de retard.**
- **Quand le tribunal prononce l'annulation de la vente, le vendeur doit restituer le prix et l'acheteur le bien, sans qu'aucune indemnité d'occupation puisse être demandée à ce dernier. Les éventuels contrats de prêts sont également annulés rétroactivement.**

Quel que soit son choix, l'acheteur peut demander en plus des dommages-intérêts pour réparer le préjudice subi (frais de déménagement, etc.).

Le juge n'a toutefois pas le pouvoir d'accorder une réduction du prix de vente.

Quand le prix n'a pas encore été payé en totalité, le vendeur peut repousser la livraison du bien quand il constate que, depuis la vente, l'acheteur est en difficulté financière, dans un état proche de la cessation de paiement. (art. 1613 du Code civil).

Le vendeur peut aussi invoquer un cas de force majeure qui peut suspendre ou annuler son obligation de délivrance (événement imprévisible, irrésistible et extérieur à la transaction), condition appréciée au cas par cas par les tribunaux.



Obligation de garantie

Certificats

Le vendeur doit établir à ses frais trois types de certificats concernant :

- **la présence de termites, dans les zones délimitées par le Préfet;**
- **la présence de plomb dans les peintures, dans les immeubles**

construits avant 1948 et situés dans les zones délimitées par le Préfet;

- **la présence d'amiante, dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.**
- **à cela peut s'ajouter un diagnostic pour les installations de gaz naturel réalisées depuis plus de quinze ans, un diagnostic sur l'état des risques naturels et technologiques dans les zones délimitées par le Préfet, un diagnostic de performance énergétique, un état de l'installation électrique intérieure si elle date de plus de quinze ans.**

L'absence de ces certificats n'entraîne pas la nullité de la vente. Mais si l'acquéreur découvre par la suite la présence de termites, plomb ou amiante, il peut demander une réduction de prix, voire même l'annulation de la vente.

Garantie contre l'éviction

Le vendeur doit garantir à l'acheteur "la possession paisible de la chose vendue" (art. 1625 du Code civil). En d'autres termes, il ne doit entreprendre aucune action susceptible de limiter la jouissance ou le droit de propriété de l'acquéreur.

- **Exemple sanctionné par les tribunaux : un vendeur qui érige un mur sur le terrain voisin et qui restreint ainsi l'ensoleillement de la propriété cédée.**

De même, le vendeur est également responsable des éventuelles contestations émises par des tiers à l'encontre des droits de l'acquéreur.

- **Exemples : un tiers revendique une partie de la surface de l'immeuble, invoque une servitude non mentionnée dans l'acte de vente, etc.**

Cette responsabilité ne peut être mise en cause qu'à deux conditions :

- l'acheteur doit être de bonne foi, c'est-à-dire qu'il devait ignorer le risque de litige au moment de la vente;
- le trouble doit être causé par une faute du vendeur et non par un événement extérieur.

- **Exemple : l'administration refuse le transfert d'un permis de construire.**

Cette responsabilité peut toutefois être limitée par les clauses du contrat, sauf en cas de faute lourde ou de manœuvres ou quand le vendeur est un professionnel.



Garantie contre les vices cachés

D'après l'article 1641 du Code civil, un vice caché est un défaut qui rend le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou qui réduit tellement cet usage que l'acheteur n'aurait pas réalisé la transaction ou aurait versé un prix moins élevé.

- **Exemple : un défaut d'étanchéité d'une maison, un système d'assainissement ne répondant pas aux normes légales, etc.**

- **Le vice caché doit affecter la structure ou la nature même de l'immeuble et ne doit pas se limiter à un quelconque défaut d'agrément.**

- **Cette garantie ne s'applique aux ventes d'immeubles à construire, qui sont soumises à des règles particulières, ni aux ventes aux enchères.**

La mise en œuvre de la garantie pour vice cachés suppose deux conditions.

1. L'acheteur ne devait pas avoir connaissance du défaut au moment de la vente.

- **La garantie n'intervient donc pas si le vice était apparent ou si le vendeur en a informé l'acquéreur.**

- **L'acheteur doit avoir tout de même satisfait à une obligation minimale de vigilance, correspondant à ses connaissances techniques, mais on ne peut exiger d'un particulier qu'il fasse appel aux compétences d'experts.**

- **En principe, l'acheteur professionnel qui bénéficie des mêmes compétences techniques que le vendeur est censé connaître le défaut en cause au moment de la vente.**

2. Le vice doit être antérieur au moment de la vente. Et c'est à l'acheteur de prouver cette antériorité.

L'acheteur qui découvre un vice caché a le choix entre deux solutions.

1. Il peut engager une action dite "estimatoire" et exiger une restitution partielle du prix, qui est laissée à la libre appréciation du juge.

2. Il peut engager une action dite "rédhibitoire" qui entraîne l'annulation rétroactive de la vente et la restitution du prix (majoré des frais) d'une part et du bien d'autre part.

L'acheteur peut exiger en plus des dommages-intérêts pour réparer le préjudice subi, mais seulement en cas de mauvaise foi du vendeur, c'est-à-dire s'il prouve que celui-ci connaissait l'existence du défaut au moment de la vente.

L'action en garantie pour vice caché doit être engagée dans un bref délai

après la découverte du défaut. Dans la pratique, les tribunaux admettent des délais allant de six mois à un an.

Le contrat peut prévoir des clauses qui limitent la responsabilité du vendeur sur ce plan. Mais les tribunaux les interprètent de façon assez stricte et elles ne peuvent jouer quand le vendeur est de mauvaise foi ou quand il a commis une faute lourde.