

VOUS N'AVEZ RIEN À DÉCLARER ?

PAR CARINE LE BRIS – VOINOT,
AVOCAT À LA COUR



Carine LE BRIS-VOINOT traite des droits et obligations de chacun des intervenants lors de la vente d'un bien immobilier pouvant

être grevé d'une servitude.

Vous n'avez rien à déclarer ? Voici une question que l'agent immobilier, bien qu'il ne soit pas au service des douanes, doit être amené à poser au vendeur, lors d'une transaction immobilière.

appelons en effet, que l'article 1638 du Code civil dispose "Si l'héritage vendu se trouve grevé, sans qu'il en ait été fait de 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".

Cette obligation de déclaration se justifie par les conséquences induites de l'existence d'une servitude. La servitude qui consiste en une charge imposée à un immeuble bâti ou non bâti au profit d'un autre immeuble appartenant à un propriétaire distinct telle que définie par le Code civil¹, constitue donc une dérogation au régime normal de la propriété, voire une amputation de celle-ci ; et peut avoir pour conséquences de modifier la destination, la consistance et la valeur du bien vendu.

Cette obligation de déclaration, sanctionnée par l'indemnisation de l'acheteur, voire par la résiliation de la vente, ne s'impose toutefois qu'aux servitudes dites non apparentes. Toutefois, bien que l'article 1638 du Code civil ne vise expressément que les "servitudes non apparentes", la jurisprudence fait une application plus large de la garantie et l'applique à toutes les charges occultes à caractère réel ou personnel.

L'OBLIGATION DE NE DÉCLARER QUE LES SERVITUDES NON APPARENTES

L'obligation de déclaration imposée au vendeur doit également être rapportée par les professionnels de l'immobilier qui concourent à la rédaction d'un acte de vente.

L'étendue de l'obligation de déclaration

Les professionnels, et notamment l'agent immobilier, devront veiller à ce que cette déclaration soit stipulée dès la signature de l'avant-contrat². En effet, la découverte d'une servitude cachée entre la signature de la promesse et l'acte authentique pourrait conduire le candidat acquéreur à remettre en cause la vente ou à renégocier le prix de cession. L'agent immobilier, premier concerné, pourra vérifier la sincérité des déclarations du vendeur en se rendant sur les lieux et en examinant précisément le titre de propriété du bien vendu.

Cette démarche n'est pas superfétatoire, le professionnel rédacteur de l'acte pouvant, dans certains cas, être tenu personnellement responsable³.

Lors de la rédaction de cette clause, ces professionnels devront donc scrupuleusement préciser la nature et la portée de la charge grevant l'immeuble. Les clauses vagues ou de style ne seront pas toujours suffisantes, selon les cas d'espèce, pour décharger le vendeur de son obligation de garantie et le professionnel de son obligation de conseil. Certaines décisions ont également accueilli l'action en garantie de l'acheteur lorsque les charges déclarées par le vendeur se sont révélées plus onéreuses ou plus importantes que prévues lors de la vente⁴.

1 - Article 637 du Code civil : "Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire."

2 - C.A. Paris 3 juin 1982 - Juis-data n° 025260 : juge tardif la révélation de la charge qui n'a été faite qu'au jour de la remise des clés.

3 - Cass. 3ème civ. 7 janvier 1982 - D. 1982, info. rap. p. 147 ; Cass. 3ème civ. 9 mars 1982 - RDI 1982, p. 405.

4 - C.A. Paris 12 janvier 1984 - Juris-data n° 020206 ; C.A. Aix-en-Provence 29 avril 1986 - Juris-data n° 046580.

L'ESSENTIEL

L'agent immobilier peut vérifier la sincérité des déclarations du vendeur en se rendant sur les lieux et en examinant précisément le titre de propriété du bien vendu. L'acquéreur doit faire preuve d'un minimum de diligence et la jurisprudence sanctionne parfois sa négligence.



La jurisprudence a cependant reconnu que l'information de l'acquéreur pouvait résulter d'une indication contenue dans l'acte de vente lui-même faisant référence à des documents laissant apparaître l'existence de la servitude (si ces titres ont été remis à l'acquéreur avant la passation de l'acte), ou lorsque l'acte fournit des informations facilement vérifiables par l'acquéreur⁵.

Il appartient donc au vendeur d'informer son cocontractant de l'existence des servitudes occultes et non à l'acheteur de se renseigner à cet égard. Toutefois, l'acquéreur doit faire preuve d'un minimum de diligence et la jurisprudence sanctionne parfois sa négligence, consistant par exemple dans le fait de n'avoir pas vérifié les informations du vendeur⁶.

La jurisprudence a également tendance à tenir compte des qualités de l'acheteur, et impose une obligation de diligence plus stricte à un professionnel de la même spécialité qu'à un béotien de l'immobilier⁷.

Conformément au courant actuel, les juges apprécient de plus en plus souvent le caractère averti de l'acquéreur, afin de lui imposer une obligation de se renseigner allant au-delà de la simple visite des lieux, celui-ci devant désormais prendre l'initiative de s'informer lorsqu'il est un professionnel.

Enfin, précisons logiquement que le vendeur sera également exonéré de sa garantie s'il parvient à

démontrer que l'acheteur connaissait, au moment de la signature du contrat, l'existence de ces servitudes⁸. L'information de l'acheteur pourra notamment résulter d'une stipulation insérée dans l'acte de vente, à condition toutefois que les termes de cette stipulation aient été assez précis pour permettre à l'acquéreur de mesurer la portée de la charge grevant le bien dont il fait l'acquisition⁹.

Il reste toutefois à préciser la nature des charges devant être déclarées au sens de l'article 1638 du Code civil.

Les servitudes non apparentes sont par essence cachées

L'article 1626 du Code civil dispose que le vendeur doit garantir l'acquéreur "*des charges prétendues sur cet objet et non déclarées lors de la vente*". Bien que l'article 1638 du Code civil ne vise expressément que les servitudes non apparentes, ce texte constitue une

5 - La cour d'appel de Paris a toutefois précisé que "*les formalités d'enregistrement ou de transcription ne dispensent pas le vendeur de son obligation de signaler à l'acquéreur les charges ou servitudes grevant l'immeuble*".

6 - C.A. Paris 26 février 1981 - Juris-data n° 020826.

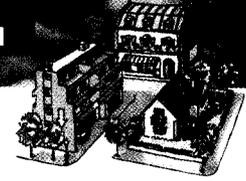
7 - C.A. Paris 1er décembre 1980 - Juris-data n° 000438 et

C.A. Paris 21 décembre 1983 - Juris-data n° 030950.

8 - C.A. Paris 26 février 1980 - Juris-Data n° 000067.

A rapprocher de : Cass. 1ère civ. 26 novembre 1996 - Bull. civ. I, n° 423.

9 - C.A. Paris 19 avril 1983 - Juris-data n° 022822.



application du droit commun de la garantie et la jurisprudence l'applique à toutes les charges à caractère réel ou personnel¹⁰ (par exemple l'existence d'un bail, d'un droit d'usufruit, d'un arrêté de péril interdisant l'habitation, etc.). Nous limiterons cependant ici notre propos aux servitudes occultes non déclarées.

L'article 1638 du Code civil oblige donc le vendeur à informer son acheteur de l'existence des servitudes occultes¹¹. Il doit s'agir d'une charge préexistante à la vente¹² dont l'acquéreur n'a pas eu connaissance au jour du contrat et qu'il n'a pu découvrir par la simple visite des lieux.

Le vendeur se voit ainsi dans l'obligation de déclarer toutes les servitudes conventionnelles non apparentes. La jurisprudence a également étendu cette obligation de déclaration aux servitudes légales et administratives¹³ qui ne résulteraient pas du régime normal de la propriété (autrement dit qui ne seraient pas la conséquence normale de la nature et de la situation du bien). Dès lors, même si le vendeur d'un terrain grevé de telles servitudes en a ignoré ou oublié l'existence, il n'en reste pas moins tenu à garantie à l'égard de l'acheteur.

C'est pourquoi, avant tout contrat de vente, un certificat d'urbanisme doit être sollicité afin de parfaire l'information de l'acquéreur¹⁴.

Par ailleurs, la jurisprudence considère que si l'acheteur connaissait l'existence de la servitude, il est censé avoir accepté cette charge. S'il a ainsi toléré un bien diminué d'une partie de ses attributs, on peut penser qu'il a négocié ou accepté le prix en connaissance de cause, s'agissant d'une condition de la vente.

Dès lors, se pose la difficulté pour le vendeur de démontrer que l'acquéreur connaissait l'existence de la servitude avant la signature de la vente.

Lorsque celle-ci est manifestement apparente, matérialisée par des signes extérieurs, la preuve de la connaissance est aisée à rapporter. Sont considérées comme apparentes, au sens de la jurisprudence, les servitudes qui révèlent une existence matérielle, telle une servitude constituée par le passage d'une ligne électrique¹⁵, par un passage balisé¹⁶ ou d'une servitude de vue.

Cependant, la Cour de cassation vient récemment de réaffirmer qu'une servitude de vue, qualifiée d'apparente, peut tout de même donner lieu à garantie

du vendeur si celui-ci avait précisé sciemment, dans l'acte de vente, l'inexistence de servitude¹⁷. Cette analyse, selon nous, relève toutefois plus de l'obligation de loyauté contractuelle que de celle imposée par l'article 1638 du Code civil.

Ainsi, l'on constate que les juges du fond bénéficient d'un total pouvoir d'appréciation concernant le caractère occulte de la servitude (induisant l'obligation pour le vendeur de la déclarer). A l'extrême, les juges ont notamment considéré qu'une servitude d'écoulement des eaux de ruissellement était apparente, dès lors que les acheteurs avaient pu constater lors de la vente que l'aspect et la végétation du terrain vendu étaient révélateur de son caractère de bas-fond¹⁸. A l'inverse, bien qu'apparente du fait de la présence d'une bouche d'égout située sur le terrain vendu, les juges ont estimé que cette servitude d'égout, accompagnée d'une servitude de passage, devait être considérée comme cachée puisqu'elle interdisait aux acheteurs de clôturer la propriété acquise¹⁹.

La prudence est donc de mise face à une jurisprudence empreinte de consumérisme et attelée à une volonté perpétuelle de protéger l'acquéreur immobilier, même lorsque parfois son comportement laxiste pourrait être répréhensible. Les précautions sont d'autant plus de rigueur que les sanctions découlant du défaut de déclaration peuvent aboutir à la résiliation du contrat de vente et à la condamnation de l'agent immobilier.

10 - Juris-Classeur Notarial, fasc. 270, p. 3 et s. - Mégacode civil Dalloz 2001, p. 1657, n° 100 et s.

11 - Cass. civ. 15 octobre 1963 - Bull. civ. I, n° 435, p. 372 ; Cass. 3ème civ. 27 novembre 1979 - G.P. 11 avril 1980.

12 - C.A. Bordeaux 3 novembre 1992 - Juris-data n° 047429.

13 - Voir les nombreuses hypothèses de servitudes légales qu'il convient de déclarer : servitudes aéronautiques, minières, forestières, d'électricité, militaires etc. - Juris-Classeur Notarial, fasc. 270, p. 5, n° 19.

14 - Responsabilité du notaire qui n'a pas réclamé un certificat d'urbanisme faisant apparaître une servitude : Cass. 1ère civ. 9 février 1972 - JCP Gén. 1973, III, 17410.

Une erreur dans ce document entraîne cependant la responsabilité de l'autorité qui le délivre : C.E. 9 février 1979 - G.P. 19 avril 1980.

15 - C.A. Orléans 16 mars 1993.

16 - Cass. 3ème civ. 7 avril 1993, n° 91-12.766 (servitude de passage parfaitement visible pour l'observateur le moins averti) ; C.A. Montpellier 24 mars 1992 - Juris-data n° 034157.

17 - Cass. 3ème civ. 5 février 1974 - Bull. civ. III, n° 57 et Cass. 3ème civ. 21 mars 2001 n° 99-10.913, n° 408 P+B.

18 - Cass. 3ème civ. 3 novembre 1981 - G.P. 1982, pan. 136.

19 - Cass. 3ème civ. 20 décembre 1977 - Bull. civ. III, n° 461, p. 351.

L'ESSENTIEL

Le Code civil oblige le vendeur à informer son acheteur de l'existence des servitudes et à le garantir des charges non déclarées. C'est pourquoi, avant tout contrat de vente, un certificat d'urbanisme doit être sollicité afin de parfaire l'information de l'acquéreur.



L'ESSENTIEL

La prescription extinctive des actions accordées par l'article 1638 du Code civil, qui offre le choix à l'acquéreur de faire jouer la garantie du vendeur afin d'obtenir une indemnité, voire de solliciter la résiliation de la vente, est de trente années à compter de la découverte de l'existence de la servitude ! Toutefois, l'acquéreur doit démontrer la gravité de la servitude non déclarée.

LA SANCTION DU DÉFAUT DE DÉCLARATION

L'article 1638 du Code civil, corollaire de l'article 1625²⁰ du même code, offre le choix à l'acheteur de faire jouer la garantie du vendeur afin d'obtenir une indemnité, voire de solliciter la résiliation de la vente. Certains vendeurs peuvent toutefois être tentés de s'exonérer de cette obligation de garantie par le biais de certaines stipulations contractuelles.

Indemnisation ou résiliation ?

A titre liminaire, indiquons que la prescription extinctive des actions accordées par l'article 1638 du Code civil est de trente années à compter de la découverte de l'existence de la servitude.

A la lecture du texte, l'alternative proposée par l'article 1638 du Code civil demeure en réalité soumise à une condition ; il est nécessaire que la servitude non déclarée soit d'une telle importance que l'acquéreur qui l'aurait connue au jour de la vente n'aurait pas acheté le bien grevé.

Dès lors, trois hypothèses se dessinent au regard de l'importance de la servitude :

- La servitude constitue une telle charge que l'acquéreur n'aurait pas acheté s'il avait connu l'existence de celle-ci avant la vente ;
- L'acheteur aurait tout de même acheté, mais à un prix moindre ;
- L'acquéreur aurait acheté dans les mêmes conditions.

Dans la première hypothèse, si l'acquéreur parvient à démontrer que la gravité de la servitude non déclarée l'aurait conduit de manière réhabilitaire à ne pas acheter le bien, il bénéficie de l'option offerte par l'article 1638 du Code civil. Il aura alors le choix entre l'indemnisation de son préjudice, tout en conservant le bien, et la résiliation de la vente²¹. Précisons que l'acheteur peut invoquer l'action réhabilitaire (résiliation de la vente) pour la première fois devant la juridiction d'appel alors même qu'en première instance il avait seulement exercé une action estimatoire (réduction du prix de vente)²².

Dans le second cas de figure, l'acquéreur ne possède pas cette alternative et ne peut solliciter que le remboursement d'une partie du prix à titre

d'indemnisation de son préjudice²³ (caractérisé par la privation partielle de jouissance d'une partie de son bien).

Enfin, dans notre troisième hypothèse, l'acquéreur qui n'a pas réussi à démontrer la gravité de la charge grevant son terrain est censé n'avoir subi aucun préjudice, il ne peut donc exercer aucune des deux actions prévues par l'article 1638 du Code civil²⁴.

L'appréciation de la gravité de la servitude non déclarée est là encore laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond. Les juges, pour apprécier la demande, examinent l'importance du préjudice subi par l'acquéreur au regard du bien acheté (le trouble de voisinage, l'impossibilité de construire un projet envisagé, le préjudice esthétique, la diminution de jouissance et/ou de valeur du bien acheté, etc.). Précisons que les juges ne tiennent pas compte de la bonne foi du vendeur fautif.

L'indemnisation, quant à elle, est calculée selon les modalités de l'article 1637 du Code civil qui dispose "*Si, dans le cas de l'éviction d'une partie du fonds vendu, la vente n'est pas résiliée, 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.*"

Ainsi, selon cette disposition, le montant du préjudice doit être apprécié au jour de l'éviction et non au jour de la vente. L'indemnité sera donc équivalente au préjudice subi au jour où la servitude a été décelée et ne correspondra pas nécessairement à une réfaction de prix qui aurait dû être pratiquée au jour de la vente.

Compte tenu des risques qui pèsent sur l'acheteur qui serait tenté de ne pas déclarer les servitudes occultes grevant son bien, la pratique a imaginé la possibilité d'insérer dans les contrats des stipulations faisant échec à cette garantie légale.

20 - "la garantie que le vendeur doit à l'acquéreur, a deux objets : le premier est la possession paisible de la chose vendue, le second, les défauts cachés de cette chose ou les vices réhabilitaires".

21 - C.A. Pau 25 janvier 1984 - Juris-Data n° 040408.

22 - C.A. Rennes 22 juin 1983 - Juris-Data n° 042224.

23 - Cass. 1ère civ. 21 février 1956 - Bull. civ. I, n° 87 ; C.A. Bordeaux 2 mars 1983 - Juris-data n° 040593.

24 - Cass. 3ème civ. 4 octobre 1977 - Bull. civ. III, n° 323 ; Cass. 3ème civ. 6 janvier 1981 - Juris-Data n° 000032 ; Cass. 3ème civ. 24 novembre 1999, n° 97-19.364. (rejet pourvoi contre C.A. Aix-en-Provence 24 juin 1997).

**L'ESSENTIEL**

Le rédacteur de l'acte, qui pourrait être tenté d'insérer des clauses de non-garantie plutôt que de découvrir l'existence de servitudes grevant le bien, doit être particulièrement prudent s'il ne souhaite pas engager sa responsabilité parallèlement à celle du vendeur : tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur. En tout état de cause, la clause exonératoire de garantie ne peut pas être insérée par un vendeur professionnel lorsque l'acquéreur est un non-professionnel.

L'efficacité des clauses de non-garantie

Le Code civil²⁵ prévoit, lors de la réalisation d'une vente, la possibilité d'insérer une clause de non-garantie du vendeur.

La jurisprudence distingue selon que la clause insérée dans l'acte de vente constitue une clause de style ou reflète la véritable volonté des parties de se soustraire aux dispositions de l'article 1638 du Code civil.

La clause de style s'entend de la stipulation que les parties ont insérée dans leur acte en s'inspirant d'une formule préétablie et non voulue par elles²⁶. De telles clauses sont souvent rédigées en des termes généraux et usuels laissant penser qu'ils ne traduisent pas la volonté exacte des contractants. La Cour de cassation rejette l'efficacité de telles clauses²⁷. Et, en cas de doute sur la portée d'une telle clause, les juges feront application de l'article 1602 du Code civil précisant que tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur.

La Cour suprême admet toutefois la validité des clauses de non-garantie lorsqu'elles révèlent effectivement la commune intention des parties. De telles clauses doivent être limpides et ne laisser subsister aucun doute quant à la volonté des parties. Cependant, selon les règles générales de droit commun²⁸, de telles dispositions ne sont efficaces que si le vendeur était de bonne foi au moment de la vente et donc s'il ignorait l'existence de la servitude. Le vendeur qui connaissait l'existence de la servitude au moment de la vente et qui ne l'a pas révélée ne saurait se prévaloir de cette clause, son silence présentant un caractère dolosif²⁹.

Notons enfin que la clause exonératoire de garantie ne peut pas être insérée par un vendeur professionnel lorsque l'acquéreur est un non-professionnel. De telles clauses sont jugées abusives au regard de la loi n° 78-23 du 10 janvier 1978, relative à la protection du consommateur³⁰. Sera considéré comme vendeur professionnel celui qui a conclu la vente dans le cadre ou pour les besoins de sa profession. Pour exemple, ont été qualifiés de vendeurs professionnels, la SCI marchand de biens qui revend après rénovation, le promoteur qui commercialise les constructions qu'il a réalisées par l'intermédiaire d'une société de construction dont il est le gérant, le vendeur qui viabilise un terrain pour le revendre par lots ou encore une société de transaction immobilière.

Le professionnel de l'immobilier, rédacteur de l'acte, qui pourrait être tenté quant à lui d'insérer de telles clauses plutôt que de découvrir l'existence de servitudes grevant le bien, doit être particulièrement prudent s'il ne souhaite pas engager sa responsabilité parallèlement à celle du vendeur.

Pour conclure, nous conseillons donc à l'agent immobilier de préciser, dès la signature du compromis de vente, les servitudes et charges qu'il a pu relever sur le bien vendu ou qui lui ont été déclarées par le vendeur. Nous l'invitons également à faire quelques investigations visuelles sur les lieux du bien vendu et de solliciter un certificat d'urbanisme dès que le mandat lui est confié. Le vendeur quant à lui devra déclarer au moins les servitudes dont il a connaissance, même si cette stipulation devait conduire à une diminution du prix de la vente, attendu que l'action en garantie peut conduire à une indemnité plus importante que n'aurait été, au jour de la vente, la diminution de prix.

25 - Article 1627 du Code civil "Les parties peuvent, par des conventions particulières, ajouter à cette obligation de droit ou en diminuer l'effet, elles peuvent même convenir que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie".

26 - Pour exemple de clauses de style : Juris-Classeur Notarial, vente, fasc.270, p. 7, n°25.

27 - Cass. 1ère civ. 21 juin 1967 - Bull. civ. 1, n° 231 (Le vendeur qui connaissait l'existence de la servitude ne pourrait arguer de l'existence d'une telle clause) ; Cass. civ. 4 janvier 1979 - D. 1980, IR, 221.

28 - Article 1134 alinéa 3 du Code civil.

29 - Par exemple, lorsque le vendeur occulte de préciser, à l'acquéreur d'un terrain, qu'une canalisation d'eau pluviale empêche d'édifier la construction projetée et pour laquelle un permis de construire a été obtenu et produit : Cass. 3ème civ. 4 juillet 1979 - D. 1980, IRC p. 221, obs. LARROUMET.

30 - Cf. article L 132-1 du code de la consommation.