

## Les garanties légales (Vente entre professionnels)

Le vendeur a deux obligations principales : délivrer et garantir la chose.

L'obligation de délivrance est « le transport de la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur ». La délivrance a un aspect matériel (la mise à disposition) et un aspect de conformité (garantie de conformité, page 3 de ce document).

L'obligation de garantie du vendeur a deux objets différents : la jouissance paisible de la chose (garantie d'éviction) et l'absence de défauts de la chose (garantie des vices rédhibitoires).

Lors d'une vente de bien mobilier entre professionnels, le vendeur est soumis à plusieurs garanties détaillées ci-après.

### La garantie d'éviction

La garantie d'éviction sert à garantir tout ce qui trouble la jouissance tranquille, la possession de la chose (exemple : l'acheteur apprend après achat qu'un tiers ou le vendeur dispose d'une servitude sur la chose ou vient troubler son usage d'une quelconque façon). On distingue la garantie d'éviction du fait personnel et la garantie d'éviction du fait des tiers.

La garantie d'éviction du fait personnel est la garantie générale que le vendeur ne viendra pas troubler la jouissance de l'acheteur sur la chose vendue, soit par un droit qu'il aurait conservé sur la chose (par exemple une servitude de passage), soit par un trouble de fait (par exemple une activité commerciale près du fonds de commerce vendu). Cette garantie d'éviction contre les troubles de droit et de fait du vendeur se transmet aux ayants droit du vendeur ; elle ne se prescrit pas : « qui doit garantie ne peut évincer ».

La garantie d'éviction du fait des tiers est la garantie générale que des tiers ne viendront pas troubler la jouissance de l'acheteur par un droit qu'ils auraient sur la chose vendue (par exemple, une servitude d'un tiers). La garantie d'éviction du fait des tiers ne protège pas des troubles de fait émanant des tiers (par exemple, un voisinage bruyant) ; l'acheteur doit cependant être informé des

troubles de fait potentiels que pourraient causer les tiers. La garantie d'éviction du fait des tiers est conditionnée à l'absence d'information de l'acheteur avant l'achat et elle n'est pas d'ordre public (contrairement à la garantie d'éviction du fait personnel).

Lorsqu'il y a éviction, l'acheteur peut agir par voie d'action ou par voie d'exception.

Par voie d'action, l'acheteur demande directement au vendeur de respecter sa garantie ; soit avant l'éviction (l'acheteur est menacé d'éviction), soit pendant (l'acheteur est en conflit), soit après (l'acheteur a été évincé)

Par voie d'exception, l'acheteur intervient au cours d'un procès pour revendiquer sa garantie.

Le tiers peut avoir des droits sur la chose vendue (il peut par exemple vouloir faire reconnaître son droit de propriété). En cas de prescription acquisitive, l'acheteur sera évincé ; dans les autres cas, appelés « charges non déclarées » (par exemple le droit de puisage ou le bail d'un tiers), le risque d'éviction ne sera que partiel. L'acheteur ne pourra mettre en jeu la garantie d'éviction du tiers que s'il prouve qu'il n'aurait pas acheté en connaissant l'existence de ce droit du tiers.

### Garantie des vices cachés

Le fondement de cette garantie est l'article 1641 du code civil :

*« 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 ».*

Le vice caché est :

- un défaut
- qui rend la chose livrée impropre à l'usage que l'on pouvait s'attendre du bien,
- qui est non-visible au moment où l'on achète le bien (ou au moment où celui-ci est livré),
- qui existait au jour de la vente (ainsi, l'usure normale n'est pas garantie).

Si l'acheteur l'avait su, il n'aurait pas acheté le bien ou pas au prix de vente initial. En cas de vice caché avéré, différentes solutions peuvent être envisagées au choix de l'acheteur :

- obtenir la résolution complète du contrat (action rédhibitoire). La résolution est alors rétroactive et doit être demandée judiciairement,
- obtenir une réduction du prix (action estimatoire).

De plus, si le vendeur connaissait le vice au moment de la vente et qu'il n'en a pas informé le vendeur, des dommages et intérêts peuvent être demandés par l'acheteur.

L'action permettant d'agir contre un vice caché se prescrit par 2 ans, à compter de la découverte de ce vice, mais sans dépasser 5 ans à compter de la délivrance du bien.

La jurisprudence admet l'ajout de clause limitant la garantie des vices cachés. Néanmoins, cette clause pourra être réputée non écrite :

- si le vendeur est de mauvaise foi et connaissait le vice au moment de la vente ;
- si l'acheteur est un professionnel n'ayant pas la même spécialité que le vendeur professionnel.

La charge de la preuve revient à l'acheteur qui doit prouver que le vice était présent lors de l'achat.

## Garantie de conformité

Cette obligation se distingue de la garantie légale de conformité propre à la vente de bien corporel entre un vendeur professionnel et un consommateur (articles L211-1 s. Code de la Consommation).

L'obligation de délivrance impose au vendeur de délivrer à l'acheteur une chose conforme c'est-à-dire dont les caractéristiques sont exactement celles prévues au contrat.

Pour satisfaire à l'obligation de délivrance conforme, le vendeur doit délivrer à l'acheteur une chose de même nature, de même qualité et de même quantité que celle prévue au contrat. Il ne saurait unilatéralement modifier ses caractéristiques.

La garantie couvre les défauts relatifs :

- au bien
- à l'emballage
- aux instructions de montage et notices
- à l'installation si elle a été réalisée par ou sous la responsabilité du vendeur professionnel

Défaut de conformité = 3 situations :

- Bien impropre à l'usage habituellement attendu d'un bien semblable
- Bien qui ne correspond pas à la description donnée par le vendeur
- Bien qui ne possède pas les qualités annoncées par le vendeur ou convenues avec l'acheteur

En cas de défaut de conformité avéré, différentes solutions peuvent être envisagées :

- obtenir la condamnation du vendeur pour le forcer à livrer le bien attendu ;
- obtenir la résolution complète du contrat avec effet rétroactif au jour de la vente.

L'action permettant d'agir contre un défaut de conformité se prescrit par 5 ans, à compter de la délivrance du bien.

La jurisprudence admet l'ajout de clause limitant cette garantie dans les contrats entre professionnels.

Néanmoins, si le professionnel acheteur n'est pas de la même spécialité que le vendeur, il pourra être considéré comme un simple « consommateur » par le juge (ex. un plombier achète un ordinateur à un vendeur de matériel informatique).

La charge de la preuve revient à l'acheteur qui doit prouver le défaut de conformité.