

13 juillet 2010

Cour de cassation

Pourvoi n° 09-13.472

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2010:C300960

Titres et sommaires

VENTE - garantie - éviction - fait du vendeur - vendeur demeuré en possession - prescription acquisitive - opposabilité à l'acquéreur (non) - conditions - possession - possession trentenaire de la chose vendue - exclusion - cas - garantie d'éviction due par le vendeur

Fait une exacte application de l'article 1626 du code civil, la cour d'appel qui retient que le vendeur et ses ayants droit, tenus de l'obligation de garantir l'acquéreur d'un terrain et ses ayants cause contre toute éviction résultant de leur fait personnel, telle la possession trentenaire, ne peuvent évincer l'acquéreur en invoquant la prescription acquisitive pour se faire reconnaître propriétaires du terrain qu'ils ont vendu mais dont ils ont gardé la possession

Texte de la décision

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Basse-Terre, 15 décembre 2008), que Mme X..., épouse Y..., a vendu à M. Z... une parcelle que Mme A..., épouse B..., a ultérieurement acquise des héritiers de celui-ci ; que, par arrêt du 15 mars 2004, rectifié le 20 mars 2006, la cour d'appel a déclaré les consorts C..., héritiers de Mme Y..., épouse C..., fille de Mme X..., légitimes propriétaires de cette parcelle pour l'avoir acquise par prescription ; que Mme A..., épouse B..., a formé tierce opposition à l'encontre de cet arrêt ;

Attendu que M. Yves C... fait grief à l'arrêt de rétracter cette décision et de dire, sur la tierce opposition de Mme B..., que celle-ci est seule et légitime propriétaire de cette parcelle, alors, selon le moyen, que le vendeur ne doit pas sa garantie à l'acquéreur qui aurait pu éviter l'éviction ou si celle-ci est imputable à sa faute ; qu'en faisant droit à l'exception de garantie d'éviction de Mme Paul B..., ayant cause des héritiers de M. Matthew Z..., sans rechercher, comme il était soutenu, si ce dernier, qui avait acquis la parcelle litigieuse le 1er février 1970, n'avait jamais fait usage de son droit de propriété, de sorte que l'éviction lui était imputable, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1626 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que les consorts C..., héritiers de la venderesse, étaient tenus de l'obligation de garantir l'acquéreur du terrain et ses ayants cause contre toute éviction résultant de leur fait personnel, telle la possession trentenaire, la cour d'appel, qui en a déduit, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, que Mme B... était propriétaire de la parcelle pour l'avoir acquise des héritiers de M. Z..., a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. C... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande et le condamne à payer à Mme B... la somme de 2 500 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du treize juillet deux mille dix.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Delaporte, Briard et Trichet, avocat aux Conseils pour M. C...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir, sur la tierce opposition de Mme Paul B..., rétracté l'arrêt du 15 mars 2004, et dit que Mme Paul B... était seule et légitime propriétaire de la parcelle AX84 sise Grand Cul de Sac à Saint-Barthélemy pour l'avoir acquise par acte authentique en date du 8 janvier 2004 des héritiers de feu Matthew Z... ;

Aux motifs que « Mme PAUL B... est en outre en droit de faire valoir que les héritiers C... n'ont pu acquérir par prescription acquisitive le terrain vendu le 1er février 1970 par leur grand-mère Anne Lucie X... à Matthew Z.... En effet, aux termes de l'article 1628 du Code Civil, l'acheteur dispose d'une action en garantie d'éviction contre le vendeur qui est tenu de répondre de son propre fait. Dès lors, le vendeur ne peut évincer lui-même l'acheteur en invoquant la prescription acquisitive pour se faire reconnaître propriétaire de la chose vendue dont il a conservé la possession, l'acquéreur étant toujours recevable à lui opposer l'exception de garantie qui est perpétuelle (Cass.civ. 3ème 20 oct. 1981 ; Cass.civ. 3ème 14 juin 1983 ; CA Versailles 12 février 2004). L'exception de garantie est également opposable aux ayants cause à titre universel du vendeur, puisqu'ils succèdent aux obligations de ce dernier, et cela en quelque qualité que ces ayants cause poursuivent l'éviction, soit de leur propre chef, soit du chef de leur auteur. Mme PAUL B..., en tant qu'ayant cause à titre particulier (pour avoir acquis le bien) peut faire jouer l'exception, la garantie étant transmise à titre d'accessoire de la chose vendue. Il est admis de manière constante que, comme toute exception, l'exception d'éviction est perpétuelle : "Qui doit garantie ne peut évincer" (v. notamment. Cass. civ 13 mai 1912). L'exception de garantie est un bouclier protégeant l'acheteur contre les prétentions du vendeur. Ce dernier ne peut donc pas s'en dégager, même après trente ans (seule l'action en garantie peut être atteinte par cette prescription). En conséquence les consorts C... sont bien tenus de l'obligation de garantir l'acquéreur du terrain et ses ayants cause contre toute éviction résultant de leur fait personnel, telle la possession trentenaire » ;

Alors que le vendeur ne doit pas sa garantie à l'acquéreur qui aurait pu éviter l'éviction ou si celle-ci est imputable à sa faute ; qu'en faisant droit à l'exception de garantie d'éviction de Mme Paul B..., ayant cause des héritiers de M. Matthew Z..., sans rechercher, comme il était soutenu, si ce dernier, qui avait acquis la parcelle litigieuse le 1er février 1970, n'avait

jamais fait usage de son droit de propriété, de sorte que l'éviction lui était imputable, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1626 du code civil.

Décision attaquée

Cour d'appel de basse-terre
15 décembre 2008

Textes appliqués

article 1626 du code civil

Rapprochements de jurisprudence

3e Civ., 20 octobre 1981, pourvoi n° 80-10.660, Bull. 1981, III, n° 168 (rejet)