

QUELQUES CONSIDERATIONS SUR L'ÉVICTION EN DROIT COMPARE

Prep. univ. drd. Duminică Ramona
Lect. univ. dr. Iancu Daniela
Université de Pitesti

The subject of the guarantee against eviction still present a special importance, first of all because of the internal legislative changes, but also because of the international connections between civil and commercial relations. " To guarantee against eviction" implies to assure a uneventful and helpful possession for the one which has received a good.

The Roumanian Civil Code consecrate the obligation of guarantee in matters of purchase sales contract, but it is applied in all contracts for consideration, contracts translation proprerty or use contracts.

By this article we tried to present the way in which this obligation is regulated by the law systems of other countries, pointing on English Law, German Law, Spanish Law, Dutch Law, Italian Law, Swiss Law and U.S.A. 's Law.

§1 Sur l'apparition et l'évolution de l'obligation de garantie pour éviction

A présent, discuter sur l'obligation de garantie pour éviction peut paraître un sujet qui n'est plus d'actualité, les doctrinaires étant intéressés plutôt de la garantie contre les vices de la chose.

Pourtant, le problème de la garantie contre l'éviction a une importance spéciale, surtout grâce aux modifications législatives internes, mais aussi aux connexions internationales des rapports civiles et commerciaux.

“Garantir pour éviction” suppose assurer la possession paisible et utile du bien qui a été transmis à quelqu'un. Ainsi, l'obligation de garantie envisage deux aspects : le vendeur doit garantir à l'acheteur la possession paisible de la chose, plus précisément contre l'éviction, mais aussi l'usage utile de la chose, c'est-à-dire contre les vices. Cette obligation de garantie est spécifique aux contrats à titre onéreux, et la raison consiste dans le fait que l'acquéreur à titre onéreux s'oblige à une contreprestation en échange de la chose transmise. Le Code civil consacre l'obligation de garantie dans la matière du contrat de vente - achat, mais elle trouve son application dans tous les contrats à titre onéreux, translatifs de propriété ou d'usage.

Ancienne institution juridique, la garantie pour éviction a connu une importante évolution au long du temps. On trouve ses origines dans le droit de l'antiquité. Ainsi, il est attesté que dans le Code du Hammourabi on parle sur la clause qui a pour but la protection de l'acheteur du bien d'autrui contre la revendication du propriétaire ou de ses ayants cause¹.

¹ VI.Hanga, “Mari legiuitori ai lumii: Hammurabi, Iustinian, Napoleon”, Maison d'édition Lumina Lex, Bucarest, 1994, p.40

Stricto sensu, étymologiquement, l'éviction désigne la perte d'un droit par jugement - *evincere est vincendo in iudicio aliquid auferre*. L'origine du terme est latine *evictio*, *-onis*, et se traduit par dépossession, ce qui signifie qu'une personne perd son droit sur la chose par ce qu'en instance on a reconnu à un tiers un droit concurrent avec celui de l'évincé². Certains auteurs ont vu dans l'étymologie du terme le caractère guerrier des romains³. Par conséquent, l'obligation de garantie pour éviction on la trouve premièrement dans le droit romain⁴. Avant d'atteindre la forme définitive qui a donné naissance, par filière française, à notre réglementation, cette obligation a souffert une double évolution. Initialement, les romains n'avaient qu'une vague idée sur ce que la bonne foi signifierait. Par conséquent, toutes les obligations naissaient par l'utilisation des formules solennelles. Plus tard, sous la pression de la civilisation ils ont admis que certaines obligations naissaient de la bonne foi.

Dans l'ancienne époque, quand le transfert du droit de propriété se réalisait par mancipation, l'acheteur évincé pouvait utiliser l'action qui découlait de la mancipation, *actio autoritatis*, pour obtenir le double du prix payé⁵. Cette action constituait une très bonne protection pour celui qui avait obtenu par une mancipation valable un bien *mancipi*. L'utilisation de la mancipation n'était pas possible que pour une certaine catégorie de personnes et pour certains biens, ainsi que le vendeur ne pouvait pas transmettre la propriété. Il s'obligeait de transmettre seulement la possession paisible par *stipulatio rem habere licere*, en conformité avec laquelle l'acquéreur était garanti contre toute trouble, il ayant les mêmes avantages car il obtenait la possession complète sur le bien. En général, cette stipulation fonctionnait pour *res nec Mancipi* et donnait le droit à une indemnisation correspondante au préjudice subi.

Quand des objets de valeur faisait l'objet de la vente, surtout en pratique, on utilisait *stipulatio duplae* – par laquelle le vendeur s'engageait de payer le double du prix reçu.

Une fois avec l'apparition du contrat consensuel de vente achat, on a apprécié que le vendeur doit à l'acheteur évincé une indemnisation qui trouve son fondement dans le principe de la bonne foi qui gouverne la conclusion des contrats. Cette indemnisation pourrait être obtenue par une action qui résulte du contrat *actio empti*. Par cette action, l'acheteur pouvait obliger le vendeur à consentir à la conclusion de la stipulation de la garantie, pour que, plus tard, la clause sous-entendue en se transformant en effet du contrat de vente – achat. Ce régime de la garantie est en corrélation avec l'effet obligatoire de la vente aux romains, c'est-à-dire: le vendeur ne s'oblige pas à assurer le droit de l'acheteur (*dare*), mais seulement transmettre la possession (*vacuam possessionem tradere*).

La propriété des biens *nec Mancipi* était transmise par tradition; dans la situation où le vendeur était le titulaire du droit, celui-ci passait sur l'acheteur, recevant la possession, il réjouissait de l'usucapion et, en même temps, le vendeur garantissait la paisible possession du bien d'autrui.

Pour ce moment, il paraît extrêmement surprenante l'acceptation de la solution de la vente du bien d'autrui, mais à Rome ces contrats ne représentaient aucun danger pour la vie sociale.

La vente était un contrat qui donnait naissance seulement à des obligations, le vendeur devait transmettre le bien et garantir l'acheteur, qui ne pouvait se plaindre s'il n'était pas troublé ou évincé⁶.

Les romains ont commencé plus tard à appliquer l'obligation de garantie pour éviction à tous les contrats semblables à la vente, translatifs de propriété, à titre onéreux. Ainsi, dans le contrat de change,

² C. Toader, "Evițiunea în contractele civile", Maison d'édition All, Bucarest, 1997, p.9

³ S.G.Longinescu "Garantierea de evițiune în dreptul roman și român", thèse, Tipo-Litografia H. Goldner, 1886, p.1

⁴ Voir E.Molcuț, D.Oancea, "Drept roman", Maison d'édition Șansa, Bucarest, 1993, p. 275

⁵ P.F. Girard: „Manuel élémentaire de droit roman”, Paris 1929, p.589, cité par C.Toader en op. cit., p.11

⁶ L. de Chaisemartin „Des effets entre les parties des contrats portant disposition de la chose d'autrui”, Domat-Montchrestien, Paris, 1936, p.10, cité de C.Toader, op.cit., p.12

après l'échange de biens, les parties se devaient réciproquement l'obligation de garantie. A l'aide d'une *actio praescriptis verbis*, la partie évincée pouvait couvrir le préjudice souffert⁷.

Dans l'ancien droit roumain, la garantie pour éviction est régie dans les Codes Caragea et Calimach.

Le Code Caragea l'analyse au titre dédié à la vente, plus précisément à l'art. 32 et ss, deuxième partie, chapitre 2, et le Code Calimach, influencé par le Code autrichien mentionne cette obligation au titre *des marchandages en général* à l'art. 1239 et ss.

Le contrat de vente achat, conformément au droit médiéval roumain, à la différence du droit romain, était translatif de propriété.

Les chercheurs⁸ ont observé que, même si la garantie pour éviction n'était pas clairement exprimée, il résulte des clauses contractuelles le soins des parties pour assurer à l'acheteur une possession paisible de la chose. Aussi, il faut mentionner que la diplôme confirmative du souverain, demandée *ad validitatem* à la vente des terrains, contenait la disposition que personnes n'a le droit à empêcher l'acheteur à utiliser effectivement l'objet acheté⁹.

Dans le droit médiéval français, la garantie contre l'éviction est apparue au début en termes simples, par lesquels le vendeur garantissait l'acheteur et, après, sous l'influence de la morale chrétienne, ces termes simples ont été associés avec la bonne foi et avec le serment sur l'Évangile¹⁰.

Ultérieurement, sous l'influence de l'École du droit naturel et de l'érudit hollandais Hugo Grotius – conformément auxquels la parole donnée constitue une règle de droit naturel et, par conséquent, la volonté des parties était suffisante pour le transfert de la propriété. Domat et Pothier, les deux grandes juristes français, qui ont mis leur empreinte décisivement dans la rédaction du Code civil français, ont défini la garantie contre l'éviction. Ainsi, *la garantie de droit comme garantie nature ; ;e représente l'assurance due par chaque vendeur pour maintenir l'acheteur dans la libre possession et utilisation de la chose et pour faire cesser l'éviction et les autres troubles de la part de n'importe qui prétendrait un droit de propriété ou tout droit qui détermine la détérioration du droit qui devrait, naturellement, être obtenu par vente, et le vendeur est obligé à donner cette garantie, même si elle n'est pas prévue dans le contrat.*¹¹

A son tour, Pothier appréciait que *l'obligation du vendeur n'est pas entièrement exécutée par la remise de la chose, car après il doit protéger et garantir l'acheteur contre toute éviction de la respective chose*¹².

Par conséquent, avant l'adoption du Code civil français, l'obligation de garantie a été considérée une simple prolongation de l'obligation de remise, le rapport entre l'obligation de garantie et celle de remise étant défini par l'expression suivante: la garantie est la remise continue¹³.

Les auteurs du Code civil français se sont contenté plusieurs fois à reprendre les règles applicables à la garantie de Pothier, mais influencées par le droit romain qui qualifie la vente comme un simple engagement du garant de transmettre la possession, le Code civil français, respectivement celui roumain ont régi l'obligation de garantie contre l'éviction, dans le sens que le vendeur est responsable de la paisible possession du bien (art. 1336 Code civil roumain), qui reprend l'art. 1625 du Code civil français (la garantie que le vendeur doit à l'acheteur a deux objets: le premier est la possession paisible

⁷ A.Vergnes, "De la garantie dans les contrats à titre onéreux", Rodez, 1934, p.13, cité par C. Toader, op.cit., p.12

⁸ N Iorga, "Ancien documents du droit roumain", Bucarest, 1930, p.84

⁹ E. Molcuț „Le régime juridique de la vente dans le droit féodal roumain”, Les Anales de l'Université Bucarest, 1985, p.51

¹⁰ B.Vigneron „Revue historiques de droit français et étranger, 1959, p.17, cité par C. Toader, op.cit., p.11

¹¹ J.Domat „Le leggi civili nel loro ordine naturale, vol.I, Napoli, 1839, p.240, cité par C. Toader en op.cit.p.14

¹² Pothier "Traite du contrat de vente" en Oevres, par M.Bugnet, vol III, Paris, 1847, cité par C. Toader en op.cit.p.14

¹³ C.Hamangiu, I.Rosetti Bălănescu, Al. Băicoianu "Tratat de drept civil român", All Beck, tome II, Bucarest, 2002, p. 559; M. B. Cantacuzino, "Elementele dreptului civil", Cartea Românească, Bucarest, 1921, p.641

de la chose vendue, et le deuxième les vices cachés de la chose ou les vices rédhibitoires qui peuvent annuler une vente). Ces aspects ont conduit parfois à des solutions contradictoires. Par exemple, l'obligation de garantie dans le Code civil est considérée comme un effet accessoire du contrat, par conséquent celui qui réjouit de la garantie devrait toujours attendre la trouble de sa possession avant d'utiliser l'action en garantie.

Un exemple relevant est aussi celui de l'art. 1336, premier point du Code civil roumain, en conformité avec lequel le vendeur est tenu garantir non seulement la possession paisible, mais aussi la propriété de la chose vendue¹⁴. Par l'adoption du Code civil français de 1804 on a consacré le caractère translatif de propriété du contrat de vente achat, et l'obligation de garantie a été vue et régie indépendamment de l'obligation de remise du bien.

On a apprécié¹⁵ que l'obligation de garantie a son fondement juridique dans l'obligation du vendeur de transmettre à l'acheteur la propriété de la chose vendue.

Les règles de l'obligation de garantie on les trouve dans la matière du contrat de vente achat, mais en même temps elle sont considérées comme des règles de droit commun car elles s'appliquent à d'autres contrats, par exemple le contrat de change, de société civile et même le contrat de location, ou on n'applique pas des règles spéciales¹⁶.

§2 Le droit anglais des Etats - Unies d'Amérique et le droit allemand

La vente mobilière dans le droit anglais, régie par la Loi de la vente des biens (Sale Of Goods Act) de 1893, actualisée en 1979, est semblable à celle du droit français. Par cette loi on a institué une présomption absolue, conformément à laquelle le vendeur s'oblige à transmettre le droit sur la chose au vendeur, il garantissant que la chose est libre de toute charge ou servitude en faveur d'un tiers (free from charges or encumbrances in favour of any third party) et aussi, l'acheteur obtiendra la possession paisible (quiet possession) sur les biens.¹⁷ Contrairement, il s'oblige à payer des dédommagements pour l'inexécution.

On considère qu'il est nécessaire pour établir la place de la responsabilité pour éviction dans ce système de droit à préciser la différence entre: *conditions* și *warranties*. Ainsi, par *conditions* on comprend les clauses du contrat dont l'importance pour la validité du contrat est tellement grande que le non-respect a pour conséquent la rupture des relations contractuelles, en temps que par *warranties* on envisage les clauses dont le non-respect peut conduire tout au plus à des dédommagements, et non pas à la rupture du contrat comme dans le cas du non-respect d'une condition (appelée aussi fundamental terms).

La garantie pour éviction représente un cas d'annulation du contrat dans les conditions ou le droit anglais connaît une notion générale de rupture du contrat (breach of contract), et le contenu du contrat est interprété dans le sens que le débiteur promet des dédommagements dans le cas où il n'accomplit pas ses obligations ou leurs accomplissement n'est pas conforme¹⁸.

Le droit des Etats – Unies d'Amérique dans la matière des contrats ne comprend pas un code civil au sens classique, mais il comprend des coutumes, pratique judiciaire et droit écrit, à l'exception

¹⁴D. Alexandresco, "Explicațiunea dreptului.civil român în comparație cu legile vechi și principalele legislațiuni străine", Iași, 1905, p. 268, note 1, cité par C. Toader, op. cit., p. 15.

¹⁵ D. Alexandresco, "Explicațiunea dreptului.civil român în comparație cu legile vechi și principalele legislațiuni străine", Iași, 1905, p. 268, note 1, cité par C. Toader, op. cit., p. 15

¹⁶A se vedea: C.Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, op, cit. p.912

¹⁷ P.S.Atiyah, "The sale, of Goods", VII-ème édition, Pitman, London, 1985, p.77, cité par Ioan Popa en "Contractul de vânzare-cumpărare - studiu comparativ de doctrină și jurisprudență", Maison d'édition Universul Juridic, Bucarest, 2006. p. 305

¹⁸Voir C.Toader, op.cit., p.17

de l'Etat Louisiana dans lequel est en vigueur un code civil. Dans tous les autres Etats on applique une série de dispositions parmi lesquelles Uniform Commercial Code (U.C.C), dont l'interprétation ne se réalise pas uniformément sur l'entier territoire.

Le contrat de vente achat est dénommé *sale*. La vente produit le transfert de la propriété au moment de la remise du bien. En ce qui concerne la garantie contre l'éviction, initialement elle n'était pas connue, opérant seulement une responsabilité délictuelle. Même si U.C.C. ne définit pas l'éviction, elle établit que le vendeur garantit que la transmission du titre (title) est libre de vices (good) et correspondante du point de vue contractuel (rightful). Aussi, il va garantir que la chose sera libre de charge ou d'autres restrictions, et si le vendeur a la qualité de commerçant, l'acheteur a le droit à prétendre que le bien soit libre de propriété intellectuelle ou industrielle. Indépendamment de la faute du débiteur, la non-exécution ou l'exécution inadéquate du contrat sera sanctionnée avec *breach of contract* et va donner naissance aux dédommagements pour l'inexécution.¹⁹

Le droit américain ne fait pas la distinction entre *conditions* și *warranty*, mais se réfère tout simplement aux obligations (*obligations*).

L'obtention de la propriété par la possession de bonne foi est reconnue avec difficulté, ainsi que la garantie contre l'éviction se réjouit d'une plus large applicabilité²⁰.

Il faut mentionner aussi la manière dans laquelle, sans faire une théorie générale de la garantie contre l'éviction, est régie dans le droit civil de la Province Québec, Canada. Ainsi, la garantie contre l'éviction est prévues dans les cas suivantes²¹: dans la situation de la confusion entre les qualités de crédeur et de débiteur, cas dans lequel on éteint le droit a l'hypothèque (art. 1686); dans le cas ou le donataire tend a récupérer du donateur les dépenses faites avec le dégrèvement du bien donné de certaines charges, dans la mesure ou ces dépenses dépassent la valeur du bien donné (art 1837); en matière de change (art. 1797); partage (art.889-894) et location (art. 1936, 1957-1970).

Dès le XVIII – em siècle, dans la zone germanique, le vendeur était obligé a assurer a l'acheteur non seulement la possession mais aussi la propriété.

Cette évolution est reflétée dans le code prussien et autrichien qui ont analysé l'obligation de garantie pour éviction comme une institution autonome.

Dans ce sens, le code autrichien de 1811 utilise la notion générale de garantie qui inclut aussi la garantie pour éviction.

La littérature de spécialité autrichienne faisait la distinction entre les vices du droit et les vices cachés.

Avec le temps l'idée que la garantie pour éviction est un aspect de la défense de l'acheteur contre l'inexécution est née, ainsi le vendeur ne garantit pas seulement la possession paisible du bien, mais il faudra répondre aussi pour les vices du droit.

Le code civil allemand précise dans le paragraphe 433 le fait que le vendeur est obligé a procurer a l'acheteur la propriété sur la chose (*das eigentum an der sache zu verschaffen*), le contrat n'étant pas translatif de propriété, mais ayant seulement un caractère obligataire. Conformément au paragraphe, la chose vendue devra être libre de toute droit appartenant aux tiers. En fin, le paragraphe 440, alin.1 est relevant, car il montre que la transgression des obligations mentionnées est sanctionnée conformément aux règles concernant l'inexécution en général. Par conséquent, ce système de droit ne considère pas la garantie pour éviction comme une institution autonome. Ainsi, si le vendeur a remis une chose qui ne lui appartenait pas ou qui était grevé par des droits en faveur d'un tiers, l'acheteur

¹⁹ Ibidem

²⁰ Ibidem, p.18

²¹ Code civil du Quebec, 2003-2004, Maison d'édition Yvon Blais

pouvait prétendre la résolution ou des dommages intérêts, conformément aux droits commun des obligations²².

A présent, il existe une forte préoccupation en Allemagne pour la réforme du droit des ventes. En essence, on envisage une unification des dispositions concernant la responsabilité pour éviction et pour vices entre la vente des biens génériquement déterminés et la vente des biens individuellement déterminés. Ainsi, l'acheteur aura a sa disposition une action en résolution ou en diminution du prix et éventuellement des dommages intérêts, l'action prescriptible en 3 ans, respectivement 10 ans si le vendeur n'a pas été de bonne foi. La promotion de ces actions sera faite seulement sous la condition que le vice signalé ne puisse pas être remédié²³.

§3. Le droit hollandais, espagnol, italien et suisse dans la matière de l'obligation de garantie pour éviction

Le nouvel Code civil hollandais, entré en vigueur en 1992 considère que le contrat de vente achat est un rapport obligataire, qui même si naît par le simple accord de volonté des parties, le droit de propriété ne se transmet pas dans ce moment, et l'obligation du vendeur de garantie pour éviction représente seulement un aspect de l'obligation de celui-ci de procurer une chose conforme.

En Espagne, le droit en matière de contrats fait rappeler le modèle romain. Le transfert de la propriété est conçu comme opérant par tradition, généralement fictive. En suivant le modèle dérivé des Pandectes, les doctrinaires considèrent que le vendeur est obligé a transférer la propriété a l'acheteur, en réduisant l'éviction a la non-exécution contractuelle, indépendamment d'une trouble de la paisible possession de l'acheteur²⁴.

Le droit italien a repris le principe du consensualisme spécifiquement au droit français, conformément auquel le droit réel est transmis par le simple accord de volonté des parties. En ce qui concerne l'éviction²⁵, celle-ci a été régie expressément par l'art. art. 1483 – l'éviction totale et 1484 éviction partielle du nouvel code italien entré en vigueur en 1942. Conformément a ce code, al garantie pour éviction est une expression de la responsabilité du vendeur pour le non accomplissement de l'obligation d'assurer la propriété à l'acheteur indépendamment de la circonstance que la possession du bien appartient à l'acheteur²⁶.

Dans le cas de son éviction, l'acheteur aura le droit a solliciter la restitution du prix, des dépenses avec le contrat, et dans le cas ou il pourra invoquer le dol ou la faute du vendeur pourra obtenir aussi des dommages. Dans le cas de l'éviction partielle, l'acheteur peut obtenir la réduction du prix et des dommages ou même la résolution du contrat s'il est possible de prouver qu'il n'aurait pas été intéressé par l'acquisition de seulement une partie du bien respectif.

En Suisse, le code des obligations²⁷ réunit l'obligation d'assurer la propriété de l'acheteur avec la garantie pour éviction. Conformément a l'art. 184 de ce code, le vendeur s'oblige à transférer à l'acheteur la propriété de la chose, et après l'art. 192 régit l'obligation du vendeur de le garantir contre l'éviction totale ou partielle. On peut observer la même conception sur le transfert du droit réel que dans le droit allemand, l'obligation de transfert du droit réel étant distincte des autres obligations nées du contrat. La littérature de spécialité confère a la garantie contre l'éviction la fonction d'assurer la

²²Ioan Popa, „Contractul de vânzare-cumpărare” Studiu comparativ de doctrină și jurisprudență, Maison d'édition Universul Juridic, Bucarest, 2006, p. 305.

²³Voir C Toader, op.cit, p.19

²⁴R.Badens Gasset, “El contrato de compraventa”, vol I, III-ème édition, Barcelona 1995, p.509, cité par C Toader, op.cit., p.20

²⁵Codice civile spiegato articolo per articolo, Ed Simone, 2001, p. 849

²⁶A de Martini în “Novissimo digesto italiano”, Torino, 1960, p. 1052, cité par C Toader en op.cit, p.20

²⁷Code civil et code des obligationis, Ed. Payot Laussane, 1999, p.111

possession paisible sur la chose, en reconnaissant en même temps que la signification pratique des normes sur l'éviction est relativement réduite.²⁸

BIBLIOGRAPHIE

1. Cantacuzino, Matei, B., „Elementele dreptului civil”, Maison d'édition Cartea Românească, Bucarest, 1921
2. Hamangiu, C., Rosetti - Bălănescu, I., Băicoianu, Al., „Tratat de drept civil român”, Maison d'édition All Beck, II-ème tome, Bucarest, 2002
3. Hanga, VI., „Mari legiuitori ai lumii: Hammurabi, Iustinian, Napoleon”, Maison d'édition Lumina Lex, Bucarest, 1994
4. Iorga, N., „Ancien documents du droit roumain”, Paris, Bucarest, 1930
5. Longinescu, S.G., „Garanția de evicțiune în dreptul roman și român”, thèse, Tipo-litographie H. Goldner, 1886
6. Molcut, E., „Le regime juridique de la vente dans le droit feodal roumain”, les Annales de l'Université Bucarest, 1985
7. Molcut, E., Oancea, D., „Drept roman”, Maison d'édition Șansa, Bucarest, 1993
8. Popa, Ioan, „Contractul de vânzare-cumpărare - studiu comparativ de doctrină și jurisprudență; Maison d'édition Universul Juridic, Bucarest, 2006
9. Toader, Camelia, „Evicțiunea în contractele civile”, Maison d'édition All, Bucarest, 1997
„Code Civil et Code des obligations”, Maison d'édition Payot Lausanne, 1999
„Code Civil du Quebec”, Maison d'édition Yvon Blais, 2003-2004
„Codice civile spiegato articolo per articolo”, Maison d'édition Simone, 2001

²⁸Voire C.Toader, op.cit, p.19