

**BACAGe**

ISSN : 3036-7824

Éditeur : UGA Éditions

06 | 2026

---

# Le contenu de l'obligation de délivrance conforme s'apprécie au-delà des stipulations contractuelles

Frédérique Cohet

---

 <https://publications-prairial.fr/bacage/index.php?id=1482>

DOI : 10.35562/bacage.1482

## Référence électronique

Frédérique Cohet, « Le contenu de l'obligation de délivrance conforme s'apprécie au-delà des stipulations contractuelles », *BACAGe* [En ligne], 06 | 2026, mis en ligne le 15 juin 2026, consulté le 15 juin 2026. URL : <https://publications-prairial.fr/bacage/index.php?id=1482>

## Droits d'auteur

CC BY-SA 4.0



# Le contenu de l'obligation de délivrance conforme s'apprécie au-delà des stipulations contractuelles

Frédérique Cohet

DOI : 10.35562/bacage.1482

Droits d'auteur

CC BY-SA 4.0

## DÉCISION DE JUSTICE

---

CA Grenoble, ch. civile section A – N° 24/01805 – 10 novembre 2025

## TEXTE

---

1 « La délivrance est le transport de la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur<sup>1</sup>. » Quoique le contrat ne l'exprime pas, le premier engagement du vendeur est de délivrer la chose telle qu'elle a été vendue. La délivrance a pour effet premier de conférer à l'acheteur la pleine maîtrise de la chose vendue, avec toutes les prérogatives attachées à son titre. Elle lui en transfère la possession. Aussi, bien que la définition de la délivrance donnée par le Code civil ne le précise pas, il convient de distinguer entre l'acte lui-même et son objet. Le vendeur doit non seulement remettre, matériellement ou symboliquement, la chose vendue à l'acquéreur, il doit encore lui remettre une chose conforme à ce qui a été convenu. La conformité est inhérente à l'obligation de délivrance<sup>2</sup>, alors même qu'aucune disposition légale explicite n'en formule l'exigence<sup>3</sup>. Elle concerne tout autant la chose vendue que ses accessoires et « tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel<sup>4</sup> » qu'ils soient ou non expressément visés à l'acte de vente.

2 La délivrance présente donc deux aspects incontestés. Étymologiquement d'abord, la délivrance doit conduire le vendeur à libérer la chose vendue afin que l'acquéreur puisse entrer en sa

possession, en avoir la maîtrise. Mais son obligation ne s'arrête pas là. Il doit également assurer à l'acquéreur l'accès plein et entier aux utilités de la chose vendue. Autrement dit, il doit lui permettre l'exercice de tous les pouvoirs attachés à son droit sur l'intégralité de la chose vendue afin qu'il en retire toutes ses utilités<sup>5</sup>, selon ce qui a été convenu. Or, si la charge de la preuve de la mise à disposition de la chose comme de ses accessoires pèse sur le vendeur, celle de la non-conformité de la chose livrée par rapport à la chose convenue pèse sur l'acheteur<sup>6</sup>.

- 3 C'est précisément cette notion d'utilité que recouvre le terme puissance cité par l'article 1604 du Code civil et pour la réalisation de laquelle le vendeur peut être tenu de cette obligation secondaire qui procède de la délivrance : celle de renseigner, d'informer son acquéreur relativement aux particularités du bien vendu qui pourraient en diminuer les utilités<sup>7</sup>. La nature juridique de ces obligations diffère de l'obligation de résultat à celle de moyen. Cette différence de nature explique que la charge de la preuve de la mise à disposition de la chose, comme de ses accessoires, pèse sur le vendeur, et que celle de la non-conformité de la chose livrée par rapport à la chose convenue pèse sur l'acheteur<sup>8</sup>. L'arrêt rendu par la cour d'appel de Grenoble le 10 novembre 2025 est particulièrement éclairant quant au sens de la formule de l'article 1604 du Code civil et aux éléments qui en permettent l'appréciation.
- 4 En l'espèce, un couple cède la propriété de sa maison après avoir réalisé le détachement d'une parcelle, vendue à un tiers. Dans le sous-sol de la parcelle vendue distinctement, se situe une partie des réseaux souterrains alimentant leur propriété. Cette dernière est cédée le 26 février 2020, sans aucune mention de la situation. Un peu plus d'une année après la vente, son acquéreur met en cause ses vendeurs en arguant du fait que le passage sous le fonds voisin d'une partie des réseaux desservant sa propriété, lui était préjudiciable. En effet, en l'absence de reconnaissance à son profit du moindre droit ou titre sur cette parcelle et du partage des frais de modification de l'implantation des réseaux desservant sa propriété passant sous la parcelle voisine, il estimait que ses vendeurs avaient violé les dispositions des articles 544, 1104, 1231-1 et 1604 du Code civil. Il les assigne donc devant le tribunal judiciaire compétent afin qu'ils soient condamnés solidairement à lui payer des

dommages-intérêts lui permettant de financer les travaux de déplacement des réseaux souterrains desservant la parcelle acquise et de réparer son préjudice moral.

- 5 Les vendeurs contestent le bien-fondé de cette action tant au titre de l'obligation de délivrance conforme qu'à celui de la responsabilité contractuelle. Ils appellent cependant à la cause le géomètre-expert, qui avait établi le plan préalable à la division des parcelles, ainsi que le notaire rédacteur de l'acte de vente du 26 février 2020.
- 6 Le tribunal judiciaire déboute le demandeur de l'intégralité de ses demandes et le condamne aux entiers dépens de l'instance ainsi qu'à la somme de 1 500 € en application des dispositions de l'article 700 du CPC. Pour ce faire, il estime qu'il n'était pas établi que la présence de ces réseaux dans le sous-sol d'une parcelle voisine faisait obstacle aux projets de construction envisagé sur la parcelle concernée et qu'aucun défaut de conformité n'était établi. Il relève à ce titre que les réseaux desservant la propriété acquise sont en bon état de fonctionnement et que la propriétaire de la parcelle dont le tréfonds était traversé par ces réseaux n'avait engagé aucune action en vue de les déplacer. Il en déduit que la responsabilité des vendeurs n'était nullement susceptible d'être engagée.
- 7 L'acquéreur n'entendant pas en rester là, il interjette appel de ce jugement. Devant les conseillers de la cour d'appel de Grenoble, il continue à arguer du fait que le contrat de vente immobilière du 26 février 2020 n'ayant pas prévu que les réseaux desservant sa propriété passaient dans le sous-sol d'une propriété tierce, il se retrouve sans le moindre droit ou titre sur une partie de ces réseaux. Il estime que cette situation l'expose à une lourde insécurité juridique qui l'a contraint à des travaux de mise en conformité avec le fonds voisin appelé à recevoir une construction, en participant au coût du déplacement des réseaux souterrains situés en son sous-sol.
- 8 Les intimés estiment pour leur part que la vente litigieuse avait pour objet une maison raccordée aux réseaux et que tel est bien la situation constatée. Le mauvais positionnement de ces derniers ne rend nullement le bien non conforme à sa destination. Ils considèrent par ailleurs que le géomètre-expert qui a réalisé les plans de découpage de leur propriété a manqué à son devoir de conseil en s'abstenant d'attirer leur attention sur l'existence de ces canalisations

passant sous les parcelles vendues séparément. De même, ils estiment que le rédacteur d'acte aurait dû alerter les parties relativement à l'existence de ces canalisations. En s'abstenant de le faire il a manqué à son devoir de conseil.

- 9 Les conseillers de la cour d'appel se sont ainsi trouvés saisis de deux questions complémentaires. La première de ces questions consiste à déterminer si le vendeur qui n'a pas porté à la connaissance de son acquéreur l'absence de servitude relative au passage des réseaux desservant la propriété vendue sous le fonds voisin, viole son obligation de délivrance conforme. La seconde interroge la responsabilité des intervenants à l'acte au titre de leur éventuel devoir de conseil.
- 10 Sur la première difficulté, après avoir rappelé que le vendeur est tenu d'une obligation de délivrance<sup>9</sup> qui présuppose le transport de la chose vendue en la puissance et la possession de l'acheteur<sup>10</sup> et la délivrance d'un bien conforme à celui vendu, la cour d'appel de Grenoble précise que la conformité qualitative s'entend, d'une part, des normes administratives présidant à l'usage du bien et, d'autre part, des qualités spécifiquement convenues entre les parties en termes d'origine, de manière, ou encore de type. Elle spécifie enfin que le respect de cette obligation s'apprécie au jour de la délivrance, sans égard à la connaissance que le vendeur pouvait avoir de l'éventuelle non-conformité.
- 11 Or, au cas particulier, il n'était pas contesté que la maison était alimentée par divers réseaux souterrains (électricité, téléphonie et en eau potable). Seul était reproché au vendeur le fait qu'aucune servitude en tréfonds autorisant leur passage avait été stipulée tant dans l'acte de vente du 26 février 2020 que dans celui de la vente de la parcelle supportant ce passage.
- 12 Pour les juges du second degré, cette situation consacre un manquement des vendeurs à leur obligation de délivrer un bien conforme. En omettant de réserver à l'acquéreur un droit lui permettant de disposer de la maîtrise des réseaux alimentant sa maison sur toute leur longueur, les vendeurs ont violé leur obligation de délivrer un bien « répondant à ce que l'acquéreur était en droit d'attendre en acquérant une maison individuelle ». Ils en déduisent un lien direct entre cette faute du vendeur et le préjudice invoqué,

caractérisé par l'insécurité juridique qui en découle pour l'acheteur. Ils condamnent en conséquent les vendeurs à verser des dommages et intérêts à l'acquéreur au titre des frais qu'il a engagés pour les travaux de déplacement des réseaux, en accord avec la propriétaire de la parcelle tierce<sup>11</sup>, et de son préjudice moral résultant des contraintes qui se sont imposées en regard du déplacement de ces réseaux.

- 13 C'est donc en fonction, non pas de la lettre du contrat, mais de la volonté supposée des parties que la cour d'appel apprécie la conformité du bien vendu. Il ne suffit pas qu'il soit conforme à la description donnée par le vendeur, il doit présenter toutes les caractéristiques que l'acquéreur était en droit d'attendre compte tenu de sa nature. Il s'agit là d'une interprétation *in concreto* de la conformité qui dépasse la simple référence au cadre légal ou réglementaire qui, au cas particulier, n'était pas source de non-conformité. Elle révèle que l'acquéreur est en droit d'attendre une qualité implicite de la propriété qui lui est transférée : la maîtrise de l'immeuble vendu et de tous ses accessoires, utiles à son usage. En cela, la cour d'appel s'inscrit dans la veine de l'arrêt de la Cour de cassation du 6 juillet 2022 qui retient que les juges du fond doivent « déterminer *in concreto* quelles étaient les caractéristiques de la chose en considération desquelles la vente avait été conclue<sup>12</sup> ». C'est ainsi qu'il a pu être jugé que l'acquéreur d'une maison individuelle est en droit d'attendre qu'elle soit équipée d'une fosse septique puisque la présence d'un système individuel ou collectif d'assainissement conforme à la réglementation est devenue la norme<sup>13</sup>.
- 14 L'incomplétude du contrat relativement aux caractéristiques du bien vendu ne doit pas permettre au vendeur d'échapper à sa responsabilité. À cet égard, il eut été envisageable de reprocher aux vendeurs la violation de leur obligation d'information, tant précontractuelle que contractuelle<sup>14</sup>.
- 15 La cour d'appel de Grenoble est cependant restée sur le terrain de la délivrance conforme invoquée par le demandeur en donnant à la notion d'accessoire une interprétation extensive, retenant l'obligation pour le vendeur de délivrer à son contractant tous les droits attachés à la chose vendue et à ses différents éléments de telle manière à ce qu'il en ait la maîtrise absolue.

- 16 Sur la question du devoir de conseil des professionnels ayant permis la réalisation de la vente, les vendeurs verront leurs demandes écartées. L'appel en garantie à l'encontre du notaire rédacteur de l'acte de vente est rejeté car si le devoir de conseil du notaire lui impose une obligation de prudence et de diligence, il ne s'agit que d'une obligation de moyen, dont les demandeurs doivent établir la violation. Or, au cas présent, les vendeurs, informés par leur propre vendeur de la situation des réseaux alimentant leur propriété, se sont gardés de porter cette information à la connaissance du notaire instrumentaire. Aussi, la cour d'appel note-t-elle que leur réticence à informer pleinement le notaire ne leur permet pas d'être relevés et garantis des condamnations prononcées à leur encontre. La solution est heureuse et classique. Si le devoir de conseil du notaire est sévèrement apprécié par les tribunaux il ne peut conduire à lui imposer une obligation de divination.
- 17 La mise en cause de l'expert-géomètre sera pareillement écartée en raison de la portée de sa mission. Celle-ci se limite à fixer les contours des parcelles divisées et dresser les plans division. Aucune violation d'un devoir de conseil ne pouvait donc lui être reprochée, d'autant que les vendeurs n'établissaient pas lui avoir indiqué l'existence de réseaux souterrains traversant la parcelle détachée, dont la division était requise.
- 18 La réticence des vendeurs à informer les parties et les intervenants à l'acte est ainsi, en l'absence d'obligation de se renseigner ou d'informer, source de lourdes conséquences pour ces derniers.

## NOTES

---

1 C. civ., art. 1604.

2 Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 10 octobre 2012 : RDI 2012, 630 obs. Malinvaud.

3 Les articles 1615 et suiv. relatifs aux accessoires du bien vendu et à la contenance de l'immeuble n'en sont que des cas particuliers.

4 C. civ., art. 1615.

5 M. Planiol et G. Ripert, *Traité pratique de droit civil français*, 2<sup>e</sup> éd., tome X, « Les contrats civils », 1<sup>re</sup> partie, par J. Hamel, LGDJ, 1956, n<sup>o</sup> 71.

6 Not. Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 19 mars 1996, n° 94-14155.

7 Voir art. 1194 du Code civil aux termes duquel « les contrats obligent non seulement à ce qui est exprimé, mais encore à toutes les suites que leur donnent l'équité, l'usage et la loi ».

8 Not. Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 19 mars 1996, n° 94-14155.

9 Voir C. civ., art. 1603.

10 C. civ., art. 1604.

11 Voir. C. civ., art. 1611.

12 Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 6 juillet 2022, n° 21-14037, inédit : *RTD com.* 2022, p. 635, obs. B. Bouloc.

13 CA Amiens, 1<sup>re</sup> ch., 1<sup>re</sup> sect., 19 juin 2008, n° 07/02321.

14 Voir. C. civ., art. 1602.

## RÉSUMÉ

---

### Français

Les vendeurs d'une maison individuelle manquent à leur obligation de délivrer un bien conforme aux attentes de leur acquéreur en lui délivrant une habitation reliée aux divers réseaux la desservant sans qu'il en ait la maîtrise sur toute leur longueur, faute de stipulation d'une servitude à son profit sur la parcelle voisine sous laquelle une partie de ces réseaux se situent.

## INDEX

---

### Mots-clés

vente, délivrance conforme, servitude

### Rubriques

Droit des contrats spéciaux et droit de la consommation

## AUTEUR

---

### Frédérique Cohet

Professeur des Universités, Univ. Grenoble Alpes, CRJ, 38000 Grenoble, France  
frederique.cohet[at]univ-grenoble-alpes.fr

Le contenu de l'obligation de délivrance conforme s'apprécie au-delà des stipulations contractuelles

IDREF : <https://www.idref.fr/05653714X>

HAL : <https://cv.archives-ouvertes.fr/frederique-cohet>

ISNI : <http://www.isni.org/0000000050192400>

BNF : <https://data.bnf.fr/fr/13742271>