CIV.3

FB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 10 octobre 2019

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 825 F-D

Pourvoi n° A 16-21.178

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par :

1°/ M. U... L..., à titre personnel et en qualité d'héritier de son épouse W... W... Z... T...,

2°/ Mme M... L..., en qualité d'héritière de W... W... Z... T...,

3°/ Mme F... L... , en qualité d'héritière de W... W... Z... T...,

domiciliés [...],

4°/ la société G... P..., dont le siège est [...], agissant en qualité de mandataire judiciaire à la procédure de redressement judiciaire de M. U... L...,

contre l'arrêt rendu le 11 février 2016 par la cour d'appel de Dijon (2e chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à la société Clos du Prieuré, société civile agricole, dont le siège est [...],

2°/ à Mme E... A..., épouse B..., domiciliée [...], à titre personnel et en qualité d'héritière de D... B...,

3°/ à M. Q... B..., domicilié [...], en qualité d'héritier de K... B...,

4°/ à M. J... B..., domicilié [...], en qualité d'héritier de K... B...,

5°/ à M. X... B...,

6°/ à M. R... B...,

7°/ à M. SA... B...,

domiciliés [...], pris en qualité d'héritiers de D... B...,

8°/ à M. FZ... C..., domicilié [...], pris en qualité de liquidateur judiciaire de la SCI Domaine Saier,

défendeurs à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 10 septembre 2019, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. Béghin, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Béghin, conseiller référendaire, les observations de la SARL Cabinet Briard, avocat des consorts L... et de la société G... P..., ès qualités, de la SCP Coutard et Munier-Apaire, avocat de M. C..., ès qualités, de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société Clos du Prieuré et des consorts B..., et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Dijon, 11 février 2016), qu'un arrêt du 13 mars 2012 a annulé la cession des actifs de la SCA Clos du Prieuré, propriétaire d'une exploitation viticole, à M. L... et à son épouse, dit que les biens cédés devaient être restitués dans leur état actuel et ordonné une expertise pour déterminer s'ils présentaient des améliorations ou, à l'inverse, des dépréciations, dégradations ou pertes ; qu'à la suite de cette décision, la SCA Clos du Prieuré a conclu avec M. et Mme L... un prêt à usage pour l'année culturale 2012-2013 ;

Sur le premier moyen pris en ses deuxième et cinquième branches, ci-après annexé :

Attendu que M. L... et Mmes M... et F... L... (les consorts L...) font grief à l'arrêt de les condamner à payer à la SCA Clos du Prieuré diverses sommes au titre notamment de la réparation du portail, de la remise en état des vignes et de la perte de récoltes à venir sur les pieds morts et manquants qui devaient être remplacés ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les vignes exploitées étaient en très bon état et en plein rendement lors de l'entrée en possession des consorts L..., mais qu'elles présentaient un nombre anormalement élevé de pieds morts ou manquants non remplacés et avaient subi de ce fait une perte de potentiel de production, la cour d'appel a pu en déduire que les vignes avaient subi des détériorations dont les consorts L... devaient répondre en supportant les frais de remise en état ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen, pris en sa première branche, ci-après annexé :

Attendu que les consorts L... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande de remboursement des frais de vente ;

Mais attendu que les consorts L..., n'ayant pas précisé les frais dont ils demandaient le remboursement, ne peuvent reprocher à la cour d'appel de retenir qu'ils ont acquis en pleine conscience du risque d'annulation de la vente ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les autres griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les consorts L... et la société G... P..., ès qualités aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande des consorts L... et de la société G... P..., ès qualités et les condamne à payer à la SCA Clos du Prieuré et aux consorts B... la somme globale de 3 000 euros et à M. C..., ès qualités, la somme de 1 500 euros ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SARL Cabinet Briard, avocat aux Conseils, pour les consorts L... et la société G... P..., ès qualités.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir fixé la créance de la SCA Clos du Prieuré sur les consorts L... aux sommes de 1000 € au titre de la réfection des tuiles et des gouttières, 3460 € au titre de la réparation du portail, 179.505 € au titre de la remise en état des vignes et 196.052 € au titre de la perte de récoltes à venir sur les pieds morts et manquants devant être remplacés, condamné en conséquence M. Jean L..., Mmes M... et F... L... en leurs qualités d'héritières de Gena L... à payer à la SCA Clos du Prieuré la somme totale de 380.017 € avec les intérêts au taux légal à compter du 3 mars 2014 et ordonné la compensation judiciaire entre les créances réciproques,

Aux motifs que c'est précisément l'objet de la présente instance, après dépôt du rapport d'expertise, de faire les comptes entre les parties afin d'assurer la remise des parties dans l'état où elles se trouvaient au jour de l'entrée en jouissance effective, le 16 novembre 1998, par les époux L... des biens faisant l'objet de la cession annulée du 18 octobre 2000 au moyen de compensations par équivalent au regard de l'état actuel des biens, soit au bénéfice de la SCA Clos du Prieuré pour des dégradations ou détériorations qu'auraient subi les actifs cédés, soit au bénéfice des acquéreurs évincés au titre d'améliorations apportées aux biens cédés ou de frais exposés pour la conservation desdits actifs, venant compléter la restitution physique des actifs par les consorts L... à la SCA Clos du Prieuré; que ce sont ces différents postes qui seront successivement examinés; qu'il est constant qu'aucun état des lieux n'a été à l'époque dressé; que l'expert judiciaire, M. V..., s'est référé à un rapport d'expertise technique daté du 2 août 1996 réalisé par M. EV... I..., expert près la cour d'appel de Dijon, désigné à l'époque par l'administrateur judiciaire aux fins d'expertiser les biens dépendant de la SCA Domaine Saier et ceux de la SCA Clos du Prieuré ; que ce rapport, annexé au rapport de M. V..., a été soumis aux parties qui, ayant eu la possibilité de le discuter, n'ont élevé au cours des opérations d'expertise et dans leurs dires aucune objection ou contestation sur ce point; qu'il sera relevé de ce rapport établi en 1996, s'agissant du bâti, que la

maison de maître n'a pas été habité depuis plus de dix ans et que des travaux de rénovation et de réparation éventuellement importants sont notés comme à prévoir, et s'agissant des vignes, que les vignes sont en très bon état d'entretien, que la vigne est âgée de 23 ans, est en pleine production et vigoureuse; que les réparations par équivalent seront donc appréciées par référence à cet état existant au jour de l'entrée en jouissance le 16 novembre 1998; que M. V... a constaté des dégradations sur le portail en fer forgé s'ouvrant sur la rue du prieuré dont la réparation est évaluée à 3460 € ht; que les consorts L... s'opposent à la réclamation présentée de ce chef par la SCA Clos du Prieuré; que s'ils ne contestent pas ces dégradations quant à leur existence, ils considèrent qu'ils n'en doivent pas réparation dans la mesure où ces dégâts sont constitutifs à la chute d'un arbre sur ce portail lors d'une tempête et invoquent ainsi la force majeure qui doit les exonérer du remboursement réclamé par la SCA Clos du Prieuré; qu'or, la chute d'un arbre lors d'une tempête ne peut être considérée comme un événement imprévisible de sorte que la force majeure ne peut en l'espèce être retenue; qu'au surplus, les consorts L... qui ont été dès l'origine informés du recours formé contre la décision d'extension à la SCA Clos du Prieuré de la liquidation judiciaire ouverte à l'égard de la société Félix Potin et qui ont conclu le 18 octobre 2000 l'acte annulé, lequel rappelait expressément l'arrêt de la Cour de cassation en date du 20 juin 1997 et précisait que la procédure était alors pendante devant la cour d'appel de renvoi, ayant donc nécessairement eu connaissance des vices de leur titre au sens de l'article 550 du code civil, ne peuvent dans ces conditions opposer la force majeure ou le cas fortuit au regard des dispositions de l'article 1379 du code civil; qu'il convient en conséquence de faire droit à ce poste de réclamation de la SCA Clos du Prieuré et de condamner les consorts L... au paiement de la somme de 3460 €; que les époux L... sont entrés en possession en novembre 1998 des vignes décrites selon le rapport de M. Y... comme en très bon état, vigoureuses et en plein rendement; que si les consorts L... se prévalent d'un rapport d'audit établi le 31 août 2010 par la SAS Icône, auquel peut être adressé le grief d'imprécision fait par les intimés au rapport de l'expert M. V... puisque ce rapport ne fait que cocher des cases : conforme, non observable ou non-conforme, selon différentes rubriques sans la moindre description précise et détaillée, force est d'observer que les appelants ont fait dresser par huissier un procès-verbal de constat le 15 juillet 2010 aux termes duquel Me S... a constaté dans les rangs de vigne de nombreux vides en raison de pieds de vigne qui manquent, en précisant que parfois subsiste un pied de vigne mort et qu'à certains endroits la végétation rend les constatations difficiles; que l'huissier a précisé avoir constaté l'absence de 232 pieds de vigne sur une distance parcourue de 875 mètres; que les photographies annexées à ce constat, faisant apparaître par endroits les vignes noyées dans de la végétation et la description des lieux donnée par l'huissier sont loin d'établir le bon état d'entretien dont se prévalent les consorts L...; que le rapport V... est parfaitement clair et circonstancié; que certes l'expert judiciaire a constaté que le palissage était en bon état et entretenu, sans dégradation du parcellaire; que cependant il a constaté sur l'ensemble des parcelles que les vignes présentaient un faible développement végétatif, qu'elles ont présenté un très faible potentiel de production en 2012 et qu'elles sont envahies par les mauvaises herbes, ce qui contribue à affaiblir leur développement végétatif et leur potentiel de production; que l'expert judiciaire lors de ses opérations menées de façon contradictoire, sans que sa méthode de comptage n'ait été contestée à l'époque ni même dans un dire des parties, a décrit les différentes parcelles de vigne en dressant un examen précis du parcellaire et en décomptant par parcelles le nombre de rangs (grands, petits et pointes); qu'il a procédé ensuite à un comptage systématique des pieds sur un échantillonnage de rangs par catégories de rangs pour chacune des parcelles et à partir du nombre de pieds manquants ainsi constaté, en a tiré un pourcentage de pieds morts et manquants par catégories de rangs dans chaque parcelle; qu'il a ainsi relevé un taux de pieds manquants ou morts de 47% pour la parcelle, lieudit le prieuré, commune de Rosey, plantée au pinot noir sur 43a 20ca, de 43% pour la parcelle [...], plantée en pinot noir sur 5ha 30a 48ca retenant ainsi le taux moyen entre celui de 45% constaté dans la partie supérieure du parcellaire et de 41% dans la partie inférieure, de 45% pour la parcelle lieudit Le clos, commune de Saint Désert, plantée en gamay, soit chaque fois un taux très supérieur au taux toléré de 20% ce qui a amené l'expert à considérer que les parcelles ne sont plus conformes au cahier des charges des appellations viticoles bourguignonnes et qu'elles sont donc susceptibles d'être déclassées lors d'un prochain contrôle de certification si des actions correctives ne sont pas mises en place dès 2013; que l'expert judiciaire, en répondant à un dire des intimés, a souligné que les conditions climatiques humides de l'année 2012 n'expliquent en aucune manière le taux anormalement élevé de pieds morts ou manquants sur les parcelles en cause; que les consorts L... sont mal venus de désormais mettre en cause cette méthode de l'expert qui n'a jamais fait l'objet auparavant de la moindre critique, étant observé que le dire qu'ils ont fait adresser le 25 mars 2013 par leur expert technique, M. O..., n'a en effet élevé aucune contestation de cette sorte, même si les conclusions tirées par l'expert judiciaire étaient discutées notamment par rapport à des données à prendre en compte telles que la durée de vie des pieds de vignes ou la sensibilité aux maladies; que ces constatations de l'expert judiciaire établissent amplement le défaut d'entretien imputable aux époux L... qui ont eu la jouissance des vignes depuis 1998; que le non remplacement des pieds de vigne est indiscutable, l'expert ayant noté dans son rapport que lors d'une

réunion du 14 septembre 2012, M. L... avait bien précisé qu'il n'avait pas remplacé les pieds morts ou manquants puisqu'il estimait que ce n'était pas à lui de le faire; que c'est en vain que les consorts L... invoquent les dispositions de l'article 1719 4° du code civil pour prétendre que le remplacement des pieds de vigne ne leur incombait pas, ces dispositions relatives au bail étant en effet inapplicables en l'espèce puisque les époux L... ont possédé les parcelles de vigne au titre d'une vente annulée et non au titre d'un bail; que c'est encore en vain que les consorts L... opposent la vétusté de la vigne et sa sensibilité aux maladies alors que l'expert judiciaire, répondant de façon argumentée à leurs dires, a souligné que les plantations, âgées de 38 ans, ont un âge qui n'a rien d'exceptionnel pour une plantation de vigne correctement et régulièrement entretenue et que si l'esca et les maladies du bois font effectivement des dégâts, les exploitations viticoles procèdent au remplacement des pieds morts sur leurs parcelles tous les trois ans en moyenne afin de ne pas se faire déborder par la perte du potentiel de production de leurs parcelles; qu'il s'ensuit que c'est simplement une gestion en bon père de famille d'une exploitation viticole qui impose, et en l'occurrence aux consorts L... pour la durée de leur possession, d'entretenir les vignes en bon père de famille et de procéder au remplacement des pieds morts et manquants afin de maintenir le potentiel de production; qu'il est donc démontré que les consorts L... ont été gravement défaillants dans l'entretien des vignes; qu'ils ne peuvent utilement opposer la convention de prêt à usage conclue en cours de procédure, dans laquelle ils veulent voir le signe que la SCA Clos du Prieuré et les consorts B..., en leur confiant sur l'année 2013 la gestion de l'exploitation, n'ont pas trouvé l'entretien du vignoble aussi déplorable que présenté dans leurs conclusions; qu'en effet ce prêt à usage n'a été conclu entre D... B... et les époux L... que pour une année jusqu'au 30 octobre 2013, alors que un interminable litige a été porté devant les juridictions civiles et que des discussions sont en cours entre les consorts B... et les époux L... relativement à la vente à ces derniers du domaine viticole leur appartenant à la SCA Clos du Prieuré, la convention précisant expressément que afin de régulariser la situation née de l'arrêt de la cour d'appel de Dijon en date du 13 mars 2012, et dans l'attente de pouvoir trouver une issue éventuelle quant à la vente des propriétés de cette SCA, les parties soussignées ont décidé de conclure entre elles le présent prêt à usage; que la conclusion de ce prêt à usage ne vaut donc aucunement approbation ou ratification par la SCA Clos du Prieuré de l'entretien des vignobles jusque là par les époux L...; que l'indemnisation due par les consorts L... à la SCA Clos du Prieuré comporte d'une part les frais de remise en état des vignes; que M. V... s'est précisément expliqué dans son rapport et réponses aux dires des parties et a chiffré le coût de remise en état, par parcelles, en tenant compte de l'analyse de sol complète nécessaire, du nettoyage de la parcelle avec arrachage des pieds morts et du travail du sol, ainsi que de la préparation des trous nécessités pour les plantations, l'achat des greffes et la plantation des pieds nouveaux, cela chaque fois rapporté (s'agissant des trous, greffes et plants) au nombre de pieds manquants à remplacer sur la parcelle considérée; qu'il a ainsi évalué des frais de remise en état à un total de 179.505 € ht pour l'ensemble des parcelles; qu'il convient en conséquence de faire droit à ce poste de demande de la SCA Clos du Prieuré pour la somme de 179.505 €, laquelle n'est pas discutée dans son quantum par les consorts L...; que l'indemnisation due à la SCA Clos du Prieuré par les consorts L... comprend d'autre part les pertes de récolte à venir sur les pieds morts et manquants devant être remplacés puisqu'il faut compter une durée minimale de quatre ans pour qu'un pied de remplacement entre en production; que pour évaluer ces pertes, M. V... a estimé le rendement moyen effectué sur les différentes parcelles au cours des années 2009, 2010 et 2011 en fonction des déclarations de récolte établies par M. L... au cours de ces années: que l'expert, en prenant en considération plusieurs années, a ainsi tenu compte des aléas climatiques auxquels est exposée la production viticole et a écarté l'année 2012 dont les époux L..., par leur dire, soulignaient qu'elle avait connu des conditions météorologiques particulièrement difficiles; que l'expert a tiré un rendement annuel par pied de vigne de 0,48 litre de vin par an; que l'expert a pris en compte, sur le justificatif de vente de 15.930 bouteilles qui lui était produit par les époux L..., le prix de vente de 3,70 € de la bouteille de bourgogne rouge AOC de 75cl, à partir duquel il a tiré un prix de vente de 4 € ht au litre après avoir déduit les frais de matière sèche et de filtration/mise en bouteilles no engagés; que la critique d'un prix brut retenu par l'expert, faite par les époux L... n'est pas fondée; que ces valeurs étant rapportées au nombre de pieds à remplacer par parcelles, l'expert a évalué la perte de récoltes sur les quatre années à venir à 14.592 € pour les 1900 pieds à remplacer de la parcelle [...], et à 166.424 € pour les 21.670 pieds à remplacer de la parcelle [...], toutes plantées en cépage pinot noir; que l'expert a précisé n'avoir obtenu des époux L... que ce seul justificatif relatif au Bourgogne rouge AOC; qu'à défaut de justificatif produit par eux concernant les plantations de gamay, il a pris en compte un prix de 1,75 € ht par référence à une valorisation en vrac de 400 € la pièce de 228 litres; qu'il convient en conséquence de faire droit à la demande de la SCA Clos du Prieuré pour le total de 196.052 € pour l'ensemble des parcelles (14.592 € + 166.424 € + 15.036 €); que ces différentes sommes allouées à la SCA Clos du Prieuré produiront intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 3 mars 2004, conformément à l'article 1153-1 du code civil,

Alors en premier lieu que les restitutions consécutives à une annulation ne relèvent pas de la répétition de l'indu mais seulement des règles de nullité; qu'il n'y a pas lieu à restitution en valeur lorsque le bien a été endommagé par suite d'un cas fortuit; qu'en énonçant, pour mettre à la charge des consorts L... la somme de 3460 € au titre de la réparation du portail, que ceux-ci ont été dès l'origine informés du recours formé contre la décision d'extension à la SCA Clos du Prieuré de la liquidation judiciaire ouverte à l'égard de la société Félix Potin et ont conclu le 18 octobre 2000 l'acte annulé, lequel rappelait expressément l'arrêt de la Cour de cassation en date du 20 juin 1997 et précisait que la procédure était alors pendante devant la cour d'appel de renvoi, de sorte qu'ils avaient eu nécessairement connaissance des vices de leur titre au sens de l'article 550 du code civil et ne pouvaient dans ces conditions opposer la force majeure ou le cas fortuit au regard des dispositions de l'article 1379 du code civil, la cour d'appel a violé ce texte par fausse application, ensemble l'article 1304 du code civil,

Alors en deuxième lieu que la nullité de la vente emporte effacement rétroactif du contrat et remise des choses en leur état antérieur; que le vendeur n'est pas fondé à obtenir une indemnité correspondant à la seule utilisation de la chose ou à l'usure résultant de cette utilisation; qu'en énonçant, après avoir constaté que le palissage était en bon état et entretenu sans dégradation sur le parcellaire, qu'il incombait aux consorts L..., qui avaient eu la jouissance des vignes depuis 1998, d'entretenir celles-ci en bon père de famille et de procéder au remplacement des pieds morts ou manquants afin de maintenir le potentiel de production pour en déduire que devaient être mis à leur charge les frais de remise en état des vignes ainsi que les pertes de récolte à venir sur les pieds morts et manquants, devant être remplacés, puisqu'il faut compter une durée minimale de quatre ans pour qu'un pied de remplacement entre en production, quand l'absence de remplacement des plantations âgées de 38 ans à la date de la mesure d'expertise judiciaire, spécialement les pieds de vignes morts ou manquants, ne pouvait donner lieu à indemnisation dans le cadre des restitutions réciproques consécutives à l'annulation de la vente conclue entre la SCA Clos du Prieuré et les époux L..., la cour d'appel a violé l'article 1304 du code civil,

Alors en troisième lieu que dans leurs conclusions d'appel, les consorts L... faisaient valoir que le rapport d'audit établi le 31 août 2010 par la société Icône agréée par l'INAP en tant qu'organisme d'inspection des AOC, à la suite de l'inspection des vignes, permettait de constater que l'ensemble des règles relatives à l'encépagement, la densité de plantation, les règles de taille, les règles de palissage et de hauteur de feuillage, la charge maximale moyenne à la parcelle, l'état cultural de la vigne (état sanitaire, enherbement, érosion) étaient jugés conformes et qu'aucune remise en cause du travail réalisé ni risque de déclassement de la récolte n'étaient envisagés; qu'il était ajouté que l'expert judiciaire avait lui-même constaté dans son rapport que le palissage de la vigne était en bon état et entretenu sans aucune dégradation du parcellaire et que le vignoble avait été converti et agréé en agriculture biologique; qu'il en était déduit qu'aucune dégradation n'était imputable aux consorts L... qui ne pouvaient être tenus à ce titre d'aucune créance de restitution; qu'en ne répondant pas à ce moyen, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile,

Alors en quatrième lieu que le juge ne peut dénaturer les documents de la cause; qu'il était exposé dans la convention de prêt à usage conclu le 15 novembre 2012 entre la SCA Clos du Prieuré et M. U... L..., que « depuis le début de la campagne viticole en cours, et encore à ce jour, les époux L... ont procédé à l'exploitation des vignes appartenant à la SCA Clos du Prieuré et qu'afin de régulariser la situation née de l'arrêt de la cour d'appel de Dijon en date du 13 mars 2012 et dans l'attente de pouvoir trouver une issue éventuelle quant à la vente des propriétés de cette SCA, les parties soussignées ont décidé de conclure entre elles le présent prêt à usage »; qu'il était ajouté qu'aucun état des lieux n'était dressé; qu'il était convenu que l'emprunteur prendra les biens prêtés dans leur état au jour de l'entrée en jouissance sans recours contre le prêteur pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état, vices apparents ou cachés, existence de servitudes passives ou enfin erreur dans la désignation ou la superficie des biens prêtés, que l'emprunteur veillera en bon père de famille à la garde et à la conservation des biens prêtés, qu'il les entretiendra en bon état et restera tenu définitivement des dépenses qu'il pourrait se trouver obligé à faire pour l'usage et l'entretien des biens prêtés et qu'à l'expiration du contrat et que l'emprunteur rendra les biens au prêteur sans que celui-ci ait à lui payer d'indemnités d'améliorations sauf accord spécialement intervenu entre les parties; qu'il en résultait qu'à la date d'entrée en vigueur de cette convention, la SCA Clos du Prieuré n'entendait imputer aux époux L... aucun défaut d'entretien du vignoble; qu'en énonçant que la conclusion de ce prêt à usage ne vaut aucunement approbation ou ratification par la SCA Clos du Prieuré de l'entretien fait des vignobles jusque là par les époux L..., la cour d'appel a dénaturé la convention en date du 15 novembre 2012 et a violé l'article 1134 du code civil,

Alors en cinquième lieu et à titre subsidiaire que la nullité de la vente emporte effacement rétroactif du contrat et remise des choses en leur état antérieur; que le vendeur n'est pas fondé à obtenir une indemnité correspondant à la seule utilisation de la chose ou à l'usure résultant de cette utilisation; qu'il s'évince des constatations de l'arrêt que l'expert judiciaire avait fait mention d'un taux toléré de 20% de pieds morts ou manquants; qu'en procédant néanmoins à l'évaluation des frais de remise en état des vignes et de l'indemnité due au titre des pertes de récolte à venir sur les pieds morts et manquants en retenant purement et simplement les taux relevés par l'expert qui incluait la tolérance de 20% correspondant à la vétusté habituelle de la vigne, laquelle ne pouvait donner lieu à aucune indemnisation de la part de l'acheteur dans le cadre des restitutions réciproques consécutives à l'annulation de la vente, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1304 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir fixé la créance des consorts L... sur la SCA Clos du Prieuré aux sommes de 10.500 € au titre des dépenses de conservation de la maison de vigneron, 1087,99 € au titre du remplacement du chauffe-eau dans la maison de vigneron, 1690 € au titre du gravillonnage et du drainage de la cour intérieure des bâtiments d'exploitation et de 7243 € au titre du remboursement des taxes foncières 2015, 2013 et 2002, déboutant les consorts L... de leurs autres demandes, puis d'avoir ordonné la compensation judiciaire entre les créances réciproques,

Aux motifs que les consorts L... réclament le remboursement des frais de vente, sans toutefois les chiffrer; que cependant, ainsi que le font observer les appelants, les époux L... se sont engagés à leurs risques et périls lors de la conclusion de la cession par acte authentique du 18 octobre 2000; qu'il était même prévu dans cet acte un séquestre du prix, selon des modalités définies pour les cas de confirmation ou d'infirmité de l'extension de la procédure de liquidation judiciaire; que les époux L... ont donc exposé les frais de vente en pleine connaissance du risque d'annulation de la vente; que dans ces conditions, les consorts L... doivent être déboutés de leur demande non fondée en remboursement des frais de vente; que les consorts L... réclament le remboursement de la somme de 54.347 € au titre des taxes foncières; que la SCA Clos du Prieuré s'oppose à cette demande en faisant valoir, outre que n'est pas produite l'intégralité des justificatifs afférents aux différentes taxes annuelles, qu'elle n'est tenue au titre de la nullité de la vente que de restituer les prestations contractuelles reçues par elle; qu'or elle n'a pas perçu le prix de vente et que si la charge de l'impôt foncier apparaît indue par suite de l'annulation de la vente, la répétition doit en être exercée contre l'administration fiscale mais non contre le vendeur; que néanmoins l'annulation d'une vente, contrat synallagmatique, emporte la remise des parties en l'état où elles se trouvaient lors de la conclusion du contrat; que par la nullité de la cession de l'unité de production, les époux L... sont censés ne jamais avoir été propriétaires des actifs immobiliers assujettis à la taxe foncière, restés la propriété de la SCA Clos du Prieuré, laquelle en tant que propriétaire – devant au surplus percevoir les fruits produits par les actifs cédés puisque l'arrêt rendu par la cour a été cassé en ce qu'il a rejeté la demande de la SCA Clos du Prieuré en restitution des fruits – doit supporter l'imposition foncière et en conséquence rembourser aux acquéreurs les taxes foncières dont ceux-ci se sont acquittés; que toutefois, il ne peut être fait droit à la demande qu'en ce qu'elle est justifiée par la production aux débats des avis fiscaux d'imposition, le tableau établi par les intimés récapitulant année par année les sommes versées, non étayé du justificatif du paiement fait à l'administration fiscale ni de l'avis d'imposition, étant insuffisant; qu'au vu des seuls justificatifs produits en pièces n° 11 et 12 au titre de la taxe foncière 2015, en pièces n° 13 et 14 pour l'année 2013 et en pièce n° 15 pour l'année 2002, il convient de faire droit à la demande des consorts L... à concurrence du total de 7243 €,

Alors en premier lieu que la nullité de la vente emporte effacement rétroactif du contrat et remise des choses en leur état antérieur; qu'à ce titre, le vendeur est tenu de rembourser à l'acquéreur les frais acquittés par celui-ci afférents à la vente annulée; qu'en déboutant les consorts L... de leur demande en remboursement des frais afférents à la vente reçue par acte notarié en date du 18 octobre 2000 aux motifs inopérants que les époux L... s'étaient engagés à leurs risques et périls en pleine conscience du risque d'annulation de la vente, la cour d'appel a violé l'article 1304 du code civil,

Alors en second lieu que le juge ne peut soulever d'office un moyen de droit sans avoir invité au préalable les parties à présenter leurs observations; que pour s'opposer à la demande présentée par les consorts L... en remboursement de la somme de 54.347 € sauf à parfaire, acquittée au titre de la taxe foncière, la SCA Clos du Prieuré et les consorts B... ont fait seulement valoir que les taxes foncières étaient une charge de jouissance que l'acquéreur évincé devait définitivement supporter et qu'il appartient à ceux-ci d'exercer une action en répétition de l'indu contre l'administration

fiscale puisque du fait de l'annulation ils sont réputés avoir payé sans être propriétaires; que la détermination du quantum des sommes dont le remboursement était réclamé par les consorts L... ne faisait l'objet en revanche d'aucune contestation de la part de la SCA Clos du Prieuré et des consorts B...; qu'en énonçant que la demande en remboursement au titre des taxes foncières ne pouvait prospérer qu'à hauteur de 7243 € au vu des seuls justificatifs produits en pièces n° 11, 12, 13, 14 et 15 dès lors que le tableau établi par les intimés récapitulant année par année les sommes versées n'était étayé d'aucun autre justificatif de paiement fait à l'administration fiscale ni d'aucun avis d'imposition, la cour d'appel a relevé d'office un moyen de droit sans avoir invité au préalable les parties à présenter leurs observations et a violé l'article 16 du code de procédure civile.