

29 juin 2005

Cour de cassation

Pourvoi n° 04-12.987

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

Titres et sommaires

VENTE - résolution - effets - restitution des fruits - restitution des fruits effectivement perçus - portée - possession - acquisition des fruits - bonne foi - fruits postérieurs au jour de la demande - fruits résultant pour partie des améliorations apportées par le possesseur

En cas de résolution d'une vente, le propriétaire peut obtenir la restitution des fruits effectivement perçus par le possesseur, laquelle ne constitue que la conséquence légale de l'anéantissement du contrat.

Texte de la **décision**

Moyens

Sur les deux moyens, réunis :

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bourges, 13 janvier 2004), rendu sur renvoi après cassation (Civ. 3, 27 novembre 2002, n° X 01-12.444), que, le 17 mars 1989, la société des Pétroles Shell (la société) a cédé les parties divisées et indivises dépendant d'un immeuble à usage de commerce et d'habitation à la société civile immobilière Le Petit Martigny (SCI), laquelle a donné cet immeuble à bail le 9 mai 1989 à la société Tours plaisance et, en 1995, à M. X... ; que, le 21 juin 1993, la SCI a assigné la société en résolution de la vente ; que cette vente ayant été résolue par arrêt du 9 février 1998, la société a assigné la SCI en paiement des loyers échus et à échoir de la propriété dont la vente avait été annulée ;

Moyens

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors, selon le moyen :

1 / que si le possesseur de la chose vendue doit restituer les fruits au propriétaire, à compter du jour de la demande en justice tendant à la résolution de la vente, le propriétaire ne saurait prétendre qu'aux fruits qu'aurait produits la chose dans l'état où le possesseur en a pris possession ; qu'en condamnant la SCI Le Petit Martigny à restituer à la société des Pétroles Shell les loyers perçus de la société Tours plaisance, outre les loyers à échoir à compter du 30 septembre, sans rechercher, ainsi qu'elle y avait été invitée par elle, si la partie de l'immeuble à usage de commerce, dans l'état où elle en a pris possession, n'était pas impropre à produire des fruits, la cour d'appel a privé ainsi sa décision de base légale au regard des dispositions de l'article 549 du Code Civil ;

2 / que si le possesseur de la chose vendue doit restituer les fruits au propriétaire, à compter du jour de la demande en justice tendant à la résolution de la vente, le propriétaire ne saurait prétendre qu'aux fruits qu'aurait produits la chose dans l'état où le possesseur en a pris possession ; qu'en condamnant la SCI Le Petit Martigny à restituer à la société des Pétroles Shell les loyers perçus de M. Daniel X..., outre les loyers à échoir à compter du 30 septembre, sans rechercher, ainsi qu'elle y avait été invitée par elle, si la partie de l'immeuble à usage d'habitation, dans l'état où elle en a pris possession, n'était pas impropre à produire des fruits, la cour d'appel a privé ainsi sa décision de base légale au regard des dispositions de l'article 549 du Code Civil ;

Motivation

Mais attendu qu'ayant retenu que la restitution des fruits effectivement perçus ne constituait que la conséquence légale de l'anéantissement du contrat de vente, la cour d'appel, qui n'avait pas à procéder à une recherche que cette constatation rendait inopérante, a légalement justifié sa décision ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Le Petit Martigny aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne la SCI Le Petit Martigny à payer à la société des Pétroles Shell la somme de 2 000 euros ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette la demande de la SCI Le Petit Martigny ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé à l'audience publique du vingt-neuf juin deux mille cinq par M. Peyrat, conseiller, conformément à l'article 452 du nouveau Code de procédure civile.

Décision attaquée

Cour d'appel de bourges, 2004-01-13
13 janvier 2004

Textes appliqués

Code civil 549, 1184

Rapprochements de jurisprudence

Chambre civile 1, 1977-01-19, Bulletin 1977, I, n° 38, (second moyen) p. 28 (cassation partielle)

Chambre civile 1, 1967-06-20, Bulletin 1967, I, n° 227 (I), p. 167 (cassation)

Chambre civile 3, 1978-07-05, Bulletin 1978, III, n° 281, p. 216 (rejet)