

## Nancy 2004 - commentaire

Commentaire d'arrêt :

Cour de cassation (chambre mixte)  
9 juillet 2004

Sur moyen unique, pris en sa première branche :  
Vu l'article 1234 du Code civil ;

Attendu, selon l'arrêt confirmatif déferé, que les époux X... ont acquis des consorts Y... un immeuble à usage d'habitation ; qu'un arrêt, devenu irrévocable, a annulé la vente aux torts des vendeurs, les a condamnés à restituer le prix de vente et à réparer l'entier préjudice subi par les époux X... ; qu'ultérieurement, les consorts Y... ont demandé le paiement d'une indemnité d'occupation ;

Attendu que pour accueillir la demande des consorts Y..., l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que les époux X... ont occupé l'immeuble pendant 65 mois et que la vente de cet immeuble ayant été annulée, ils sont redevables d'une indemnité d'occupation pour la période durant laquelle ils ont utilisé l'immeuble sans en être propriétaires ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le vendeur n'est pas fondé, en raison de l'effet rétroactif de l'annulation de la vente, à obtenir une indemnité correspondant à la seule occupation de l'immeuble, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur la deuxième branche du moyen :  
Vu l'article 1382 du Code civil ;

Attendu que pour statuer comme il l'a fait, l'arrêt retient, par motifs adoptés, que les acquéreurs sont tenus d'une indemnité correspondant à l'avantage qu'ils ont retiré de la chose entre la date de la vente et celle de son annulation pour dol des vendeurs ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la partie de bonne foi au contrat de vente annulé peut seule demander la condamnation de la partie fautive à réparer le préjudice qu'elle a subi en raison de la conclusion du contrat annulé, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et attendu qu'il y a lieu de faire application de l'article 627, alinéa 1er, du nouveau Code de procédure civile, la cassation encourue n'impliquant pas qu'il soit à nouveau statué sur le fond de ce chef ;

PAR CES MOTIFS, [...], CASSE [...]

DIT n'y avoir lieu à renvoi ; REJETTE la demande en paiement d'une indemnité d'occupation formée par les consorts Y... ; [...].