

## pbm de compréhension sur la nullité rétroactive

Par **winneuz**, le **26/11/2006** à **11:35**

bonjour,

comme l'indique le sujet j'ai un petit soucis, en faite je comprend le principe de la rétroactivité de la nullité, avec l'anéantissement du contrat, des effets passés et la restitution mais j'ai un arrêt du 09 juillet 2004 rendu par la chambre mixte à commenter, et je ne comprend pas le premier attendu.

En l'espèce il s'agissait d'une vente d'immeuble, au bout de 65 mois la vente est annulé en raison d'un dol exercé par le vendeur. Dc vente annulée, restitution du prix de vente et paiement de dommages et intérêts. ca c'est la première affaire, jugement définitif pas possible de revenir dessus.

et là en faite le vendeur va agir en justice pour demander une indemnité d'occupation pour les 65 mois. Le tribunal de premier degré et la cour d'appel acceptent mais la cour de cassation n'est pas d'accord et répond "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"

c'est là que je comprend pas. ici on se situe pas dans un contrat à exécution successive? puisqu'il s'agissait d'une vente d'immeuble donc il n'y a pas de contrat de bail qui justifierait une indemnité d'occupation? mais vu que les acquéreurs ne peuvent pas restituer les 65 mois comment ca se passe?

la cour de cassation dit que puisque effet rétroactif de la vente, vente supposée n'avoir jamais existée donc pas d'indemnité d'occupation possible??

et pourquoi une indemnité correspondant à la SEULE occupation de l'immeuble?

elle veut dire que ca aurait été possible s'il aurait demandé dommages et intérêts (s'il n'avait pas commis le dol)??

un peu de mal et presque sur de grandes chances d'être ramassées donc si vous pouviez m'aider..

merci, bon week!

Par **winneuz**, le **26/11/2006** à **12:01**

en faite la rétroactivité s'arrête au fait que le vendeur restitue la somme et l'acheteur restitue l'immeuble??

donc pas d'indemnité d'occupation possible

juste restitution du bien et de l'argent puisque contrat de vente supposé n'avoir jamais eu lieu??

Par **jeeecy**, le **26/11/2006** à **15:21**

quel est le numero de pourvoi de cet arret?

Par **winneuz**, le **26/11/2006** à **16:00**

numéro de pourvoi 02-16302

Par **jeeecy**, le **26/11/2006** à **16:07**

alors les conclusions que je tire de cet arret sont les suivantes :

- En raison de l'effet rétroactif de l'annulation de la vente, le vendeur n'est pas fondé à obtenir une indemnité correspondant à la seule occupation de l'immeuble.

c'est a dire que le vendeur peut obtenir une indemnité correspondant a un prejudice autre que celui lié à la seule occupation de l'immeuble, comme par exemple la dégradation du bien ou sa modification...

- Seule la partie de bonne foi peut demander la condamnation de la partie fautive à réparer le préjudice qu'elle a subi en raison de la conclusion du contrat de vente annulé.

en effet il ne peut se prevaloir de sa propre turpitude (son dol) pour obtenir cette indemnité

Par **winneuz**, le **26/11/2006** à **16:13**

oki jte remercie ca m'éclaire un petit peu, ca me donne quelques idées. merci!

Par **winneuz**, le **26/11/2006** à **21:39**

t'es sur que l'adage "nemo auditur" s'applique ici?? parce qu'on a vu que c'était seulement dans les contrats immoraux et que contrats immoraux c'était pour cause et objet illicite. un contrat vicié par le dol est immoral?

dans cet arrêt la cour de cassation se situe comme si c'était un contrat à exécution successive? il s'agit d'un revirement de jurisprudence? elle n'acorde plus une indemnité d'occupation?

oui j'ai du mal..  
merci