

**RDI 2008 p. 551****Pas d'indemnité d'occupation en cas de résolution de la vente d'immeuble à construire**

**Cour de cassation, 3<sup>e</sup> civ., 19 déc. 2007, Dominique et a. c/ Sté immobilière de la Guadeloupe, pourvoi n° 07-12.824, RDC 2008. 255, obs. Th. Genicon**

**Olivier Tournafond, Professeur à l'Université de Paris XII**

\*  
\*\*

*Le vendeur d'immeuble à construire n'est pas fondé, en raison de l'effet rétroactif de la résolution de la vente, à obtenir une indemnité correspondant à la seule occupation de l'immeuble.*

**Observations**

Lorsque l'immeuble vendu à construire est affecté d'un défaut de conformité d'une certaine importance, l'acquéreur peut obtenir la résolution de la vente dans les conditions du droit commun. S'agissant généralement d'un défaut grave, l'action est introduite dans un délai assez bref de telle sorte que l'immeuble ne reste pas longtemps occupé. Mais il arrive parfois que cette non-conformité n'apparaisse que plusieurs années après la délivrance, parce que le défaut était caché et que l'accédant n'a pas pu s'en rendre compte tout de suite.

Dans une telle hypothèse se pose la question de savoir si cet acquéreur doit, en restituant l'immeuble, payer au vendeur une indemnité pour l'utilisation qui a été faite du bien pendant toutes ces années.

A cette question embarrassante, la Cour de cassation répond par un non catégorique, cassant l'arrêt d'appel qui avait accordé au vendeur promoteur une telle indemnité. La troisième Chambre civile estime en effet qu'en raison de l'effet rétroactif de la résolution, la simple occupation du bien par l'acquéreur ne donne lieu à aucune indemnité.

Pourtant la réponse n'allait pas de soi en l'espèce, car non seulement les acquéreurs avaient occupé l'immeuble entre 1988 et 1995, date de la résolution de la vente (l'immeuble était affecté d'une importante différence de surface), mais encore ils avaient refusé de le restituer jusqu'en 2001, le donnant alors en location à un tiers ! On suppose toutefois que devant la cour de renvoi le promoteur ne manquera pas de faire valoir son droit à indemnité pour la période 1995/2001, les anciens acquéreurs étant alors devenus occupants sans titre...

Le principe de non-indemnisation de la période d'occupation du fait de l'anéantissement rétroactif du contrat a été posé il y a quatre ans par un arrêt de la Chambre mixte du 9 juillet 2004, rendu en matière de nullité (1). La solution a été transposée ensuite à la résolution consécutive au vice caché de la chose (2) et à celle consécutive au défaut de conformité (3).

Cependant, en matière de défaut de conformité, la Cour de cassation a établi une distinction entre le cas où la chose restituée n'a pas été dégradée par l'usage et dans lequel aucune indemnité d'occupation n'est due lors de la restitution (4), et celui où l'utilisation de la chose a entraîné une dégradation de celle-ci, auquel cas le vendeur à qui la chose est restituée peut réclamer à l'acheteur une indemnisation compensant la perte de substance du bien (5).

C'est la différence entre l'usage de la chose, insusceptible d'indemnisation, et l'usure de celle-ci justifiant l'octroi d'une indemnité (6). Or la jurisprudence considère apparemment qu'à la différence des biens mobiliers, l'usage d'un immeuble n'entraîne pas son usure, ce qui explique la solution adoptée par l'arrêt qui nous intéresse.

En admettant que le fait d'user d'un immeuble ne l'use pas matériellement, ce qui pourrait d'ailleurs se discuter, la solution retenue soulève néanmoins un certain nombre de questions, sinon d'hésitations. En effet, l'utilisation de la maison pendant de nombreuses années entraîne indiscutablement un enrichissement de l'acquéreur qui se trouve de la sorte logé gratuitement et un appauvrissement corrélatif du vendeur qui n'a pu rentabiliser le bien pendant toute cette période. L'effet rétroactif de l'anéantissement du contrat et l'idée de restitution à l'identique ont été souvent invoqués (7), mais ces explications n'ont pas toujours convaincu... (8)

On pourrait dire aussi que tout bien immobilier constitue un placement qui n'est pas susceptible de se dévaluer comme un bien mobilier... Mais l'argument n'est pertinent qu'en période de hausse des prix ou de spéculation, pas en période de chute du marché...

En fin de compte, la seule explication véritable consiste peut-être à considérer que la non-conformité étant exclusivement imputable au vendeur défaillant, c'est à lui de supporter la privation des utilités attachées au bien...

**Mots clés :**

**VENTE** \* Vente en l'état futur d'achèvement \* Résolution \* Effet rétroactif \* Indemnité d'occupation

(1) JCP 2004. I. 154, Chron. G. Kessler, 173 § 14 s. obs. Y.-M. Serinet et JCP 2004. II. 10190, note G. François, D. 2004. AJ. 2175, note Ch. Tuillon (1), JCP 2005. I. 132, § 1, obs. G. Viney.

(2) Civ. 1<sup>re</sup>, 21 mars 2006, D. 2006. IR. 950, obs. I. Gallmeister (1) et D. 2006. AJ. 1869, note C. Montfort (1), JCP 2006. IV. 1885.

(3) Civ. 1<sup>re</sup>, 21 mars 2006, JCP 2006. IV. 1883, Bull. civ. I, n° 165, Com. 30 oct. 2007, JCP 2007. IV. 3180.

(4) Com. 30 oct. 2007 préc.

(5) Civ. 1<sup>re</sup>, 21 mars 2006, préc., JCP 2006. IV. 1883.

(6) Th. Génicon, obs. préc, RDC 2008. 257.

(7) V. en ce sens G. Viney, obs. sous ch. mixte 9 juill. 2004.

**(8)** V. en particulier les objections d'Y. M. Serinet dans la note consacrée à ce même arrêt.

Copyright 2014 - Dalloz - Tous droits réservés.