Image not found or type unknown

Les fruits de l'immeuble reviennent à l'acheteur dès la conclusion parfaite de la vente

Fiche pratique publié le **15/05/2014**, vu **2607 fois**, Auteur : Maître Caroline YADAN PESAH

C'est la vente parfaite, et non la délivrance de la chose, même en cas de paiement tardif, qui justifie le bénéfice de la totalité des fruits de l'immeuble à l'acheteur.

C'est la vente parfaite, et non la délivrance de la chose, et même en cas de paiement tardif, qui justifie le bénéfice de la totalité des fruits de l'immeuble à l'acheteur, selon la décision de la Cour de cassation, qui confirme une solution claire et précise la distinction entre la délivrance et la réalisation de la vente.

Cass. 3e civ. 26 mars 2014 n° 13-10.984, société S. c/ société P.

(Extraits)

Sur le moyen unique :

Vu les articles 1612 et 1614 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 13 novembre 2012), qu'un jugement du 14 décembre 2010 a déclaré parfaite depuis le 9 juin 2009, la vente par la société P. d'un immeuble à la société S. ; qu'un litige étant survenu entre les parties au moment de la signature de l'acte notarié sur la date d'entrée en jouissance, la société P. a déposé une requête en interprétation ;

Attendu que pour dire que l'entrée en jouissance devait se faire à la date de paiement du prix de vente, l'arrêt retient que c'est à tort que le tribunal a interprété le jugement du 14 décembre 2010 en disant que les fruits appartenaient à l'acquéreur à compter de la date à laquelle la vente était parfaite alors que, par application de l'article 1612 du code civil, le vendeur n'est pas tenu de délivrer la chose si l'acheteur n'en a pas payé le prix et que la société S. n'a pas payé celui-ci le 9 juin 2009 mais lors de la régularisation de la vente ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, sauf convention contraire, tous les fruits de l'immeuble appartiennent à l'acquéreur depuis le jour de la vente et que son obligation de payer le prix résulte de l'exécution complète par le vendeur de son obligation de délivrance, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Par ces motifs :

Casse et annule, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 13 novembre 2012, entre les

parties, par la cour d’appel d’Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l’état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d’appel d’Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne la société P. aux dépens ;

Vu l’article 700 du code de procédure civile, condamne la société P. à payer la somme de 3 000 euros à la société S. ; rejette la demande de la société P. ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l’arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-six mars deux mille quatorze.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés