



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

Fiche pratique publié le 15/05/2014, vu 2561 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. 3<sup>e</sup> 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.