

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 27 octobre 2016

N° de pourvoi: 15-21.495

ECLI:FR:CCASS:2016:C301156

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Boullez, SCP Célice, Soltner, Texidor et Périer, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 26 mars 2015), que, par acte notarié du 26 mai 1983, Marie X..., veuve Y... et ses enfants, Mme Christiane Y... et M. Pierre Y..., ont vendu une parcelle de terre à Mme Z... ; que, par un second acte authentique dressé les 11 et 19 mars 2002 par Mme A..., notaire, Mme Y... et M. Y... (les consorts Y...), héritiers de leur mère, ont vendu la même parcelle à M. B... ; que Mme Z... a assigné celui-ci en revendication de propriété, lequel a appelé en intervention forcée les consorts Y... et Mme A... ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal :

Attendu que Mme A... fait grief à l'arrêt de la condamner in solidum avec les consorts Y... à indemniser M. B..., acquéreur évincé, de l'augmentation éventuelle du prix dans les conditions de l'article 1633 du code civil, telle que déterminée par expertise, et à garantir les consorts Y... de la condamnation prononcée à leur encontre de ce chef, alors, selon le moyen :

1°/ que l'obligation de restituer à l'acquéreur évincé l'augmentation du prix de la chose vendue ne tend pas à l'indemnisation d'un dommage mais vise à rétablir le patrimoine des parties à l'acte dans l'état où il se trouvait avant la conclusion de celui-ci ; qu'en condamnant le notaire à indemniser M. B..., acquéreur évincé, de l'augmentation éventuelle du prix sur le fondement de l'article 1633 du code civil, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

2°/ qu'en toute hypothèse, seul le vendeur peut être tenu d'exécuter les garanties contractuelles, conséquences de l'engagement qu'il a librement souscrit ; qu'en condamnant le notaire à indemniser M. B..., acquéreur évincé, de l'augmentation éventuelle du prix sur le fondement de l'article 1633 du code civil, quand seuls Mme Christiane Y... et M. Pierre Y..., vendeurs, pouvaient être tenus de garantir à M. B... la restitution de la valeur de la chose au moment où l'éviction était constatée, la cour d'appel

a violé les articles 1382 et 1633 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que la plus-value due à l'acquéreur en vertu de l'article 1633 du code civil, laquelle n'était pas entrée dans le patrimoine des vendeurs, n'avait pas la nature d'une restitution, mais d'une indemnisation de la perte subie par l'effet de l'éviction, la cour d'appel en a exactement déduit que le notaire devait être condamné à indemniser ce préjudice et à garantir les vendeurs à ce titre ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident de Mme Z... :

Attendu que Mme Z... fait grief à l'arrêt de dire que M. B... a droit au remboursement intégral de ses dépenses et qu'il n'y a pas lieu de tenir compte du montant des amortissements comptables et fiscaux que celui-ci aurait pu réaliser grâce au coût des travaux de plantation, alors, selon le moyen, que le propriétaire qui choisit de rembourser au tiers, le coût des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages, est dispensé de s'acquitter du montant des amortissements comptables et fiscaux pratiqués par le possesseur évincé de bonne foi avant que le juge ne statue sur le montant de l'indemnité ; qu'en refusant de tenir compte du montant des amortissements comptables et fiscaux que le constructeur aurait pu réaliser grâce au coût des travaux de plantation, après avoir énoncé que l'acquéreur évincé ayant droit au remboursement intégral il n'y aurait pas lieu de tenir compte du profit subsistant, la cour d'appel qui a procuré un enrichissement sans cause à M. B..., a violé l'article 555, alinéas 3 et 4, du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que le tiers évincé pouvait prétendre, sur le fondement de l'article 555 du code civil, au remboursement intégral de ses dépenses par Mme Z..., sans qu'il y ait lieu de tenir compte du profit subsistant, la cour d'appel en a souverainement déduit que l'expert chargé de cette évaluation n'avait pas à rechercher le montant des amortissements comptables et fiscaux que M. B... aurait pu réaliser grâce aux plantations ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le premier moyen du pourvoi incident des consorts Y... :

Attendu que les consorts Y... font grief à l'arrêt de dire qu'ils sont tenus, in solidum avec Mme A..., de payer à M. B... l'augmentation éventuelle du prix dans les conditions de l'article 1633 du code civil, telle qu'elle sera déterminée après expertise, et d'ordonner une expertise afin de dire notamment si la parcelle vendue le 19 mars 2002 a augmenté de prix à la date de l'arrêt et, dans l'affirmative, chiffrer cette augmentation, alors, selon le moyen :

1°/ que les juges du fond ne peuvent méconnaître les termes du litige tels qu'ils sont déterminés par les conclusions d'appel des parties ; qu'en l'espèce, M. B... demandait dans ses conclusions d'appel, en application de l'article 1633 du code civil, l'indemnisation de la plus-value fictive de la parcelle, en précisant qu'il s'agissait de celle due aux circonstances économiques et monétaires, indépendamment de l'activité de l'acheteur ; qu'en énonçant que M. B... pouvait réclamer aux vendeurs, en application de ce texte, la plus-value résultant de la plantation de vignes en cépage Meunier qu'il avait réalisée en 2004, et qui était de nature à augmenter le prix de la parcelle, la cour d'appel a méconnu les termes du litige et violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile ;

2°/ que l'obligation faite au vendeur par l'article 1633 du code civil d'indemniser l'acquéreur évincé de l'augmentation de la valeur du bien à l'époque de l'éviction ne concerne que l'augmentation de valeur qui a pu se produire indépendamment du fait de l'acquéreur ; qu'en énonçant que l'augmentation de valeur de la parcelle vendue au sens de l'article 1633 du code civil devait prendre en compte la plantation de vignes en cépage Meunier à laquelle avait procédé M. B... en 2004, quand l'augmentation de valeur à prendre en compte au sens de ce texte ne pouvait être que celle qui avait pu se produire

indépendamment du fait de l'acquéreur, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;
Mais attendu qu'ayant exactement retenu qu'en application de l'article 1633 du code civil, qui vise l'augmentation du prix, indépendamment même du fait de l'acquéreur, M. B... pouvait réclamer à ses vendeurs l'augmentation de la valeur de la parcelle, la cour d'appel, qui a ordonné une expertise afin de déterminer si le prix avait augmenté entre la vente et la décision constatant l'éviction, a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le second moyen du pourvoi incident des consorts Y... qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chaque demandeur la charge des dépens afférents à son pourvoi ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour Mme A....

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné Mme A... in solidum avec Mme Christiane Y..., épouse C..., et M. Pierre Y... à indemniser M. B..., acquéreur évincé, de l'augmentation éventuelle du prix dans les conditions de l'article 1633 du Code civil, telle qu'elle serait déterminée par expertise et d'AVOIR condamné Mme A... à garantir Mme Christiane Y..., épouse C... et M. Pierre Y... de la condamnation prononcée à leur rencontre de ce chef ;

AUX MOTIFS QUE considérant, sur les demandes de M. B... contre les consorts Y... fondées sur la garantie d'éviction, que, dans l'acte de vente des 11 et 19 mars 2002, les parties n'ont rien stipulé relativement à la garantie d'éviction ; que, le jugement entrepris, confirmé par l'arrêt du 25 septembre 2014, ayant dit que Mme Z..., était seule propriétaire de la parcelle litigieuse, M. B... est acquéreur évincé au sens de l'article 1630 du Code Civil, de sorte que les consorts Y... lui doivent garantie ; que M. B... est en droit de réclamer à ses vendeurs la restitution du prix ; que la vente des 11 et 19 mars 2002 ayant porté sur la parcelle litigieuse et un verger de 60 centiares et le prix ayant été fixé globalement à la somme de 16 007, 15 €, il convient de demander à l'expert de ventiler le prix entre ces deux biens à la date de cette vente ; qu'ayant procédé en 2004 à la plantation de vignes en cépage Meunier, de nature à augmenter le prix de la parcelle au sens de l'article 1633 du Code Civil, M. B... peut réclamer à ses vendeurs la valeur de celle-ci à la date du présent arrêt constatant éviction ; que l'expert, qui vient d'être désigné, devra dire si la parcelle vendue le 19 mars 2002 a augmenté de prix à la date du présent arrêt et dans l'affirmative, chiffrer cette augmentation ; que M. B... ayant été condamné à restituer à Mme Z... les fruits de la parcelle à compter du 12 juin 2009, les consorts Y... doivent le garantir du montant de cette restitution ; que Mme Z... ayant été condamnée à rembourser à M. B... le coût des plantations sur la parcelle, M. B... doit être débouté de cette même demande formée contre les consorts Y..., la demande fondée sur la garantie d'éviction étant complémentaire de celle fondée sur l'article 555 du Code Civil ; que les consorts Y... doivent garantir M. B... des frais exposés par ce dernier en raison de la procédure qui a conduit à l'éviction et qui sont évalués à 10 000 € ; qu'il n'y a pas lieu d'ordonner une expertise pour déterminer les frais liés au contrat de vente que M. B... était en mesure de chiffrer ; que M. B..., qui ne justifie pas de leur montant, doit être débouté de cette demande ; que considérant, sur le préjudice invoqué par M. B..., que la fonction de la responsabilité civile est de replacer la victime, aux dépens du responsable, dans la

situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable ne s'était pas produit ; que, si les consorts Y... n'avaient pas vendu une seconde fois la parcelle litigieuse, M. B... ne l'aurait pas acquise, de sorte que la perte de chance alléguée d'exploiter le bien n'a pas de lien de causalité avec la faute des vendeurs et que cette demande doit être rejetée ; que M. B... a subi un préjudice moral à la suite de l'éviction qui sera réparé par la somme de 5 000 € au paiement de laquelle il convient de condamner les consorts Y... ; que considérant, sur les demandes de M. B... contre le notaire, que l'annulation de la vente des 11 et 19 mars 2002 trouve directement sa cause dans les manquements de l'officier ministériel qui, pour assurer la perfection de l'acte qu'il rédigeait, n'a pas remonté la chaîne des transmissions successives et n'a pas informé les consorts Y... de ce qu'ils n'étaient plus propriétaires de la parcelle ; que, si les consorts Y... ont vendu deux fois le même bien, cependant cette faute des vendeurs ne dispensait pas le notaire de son obligation d'assurer la validité et l'efficacité de l'acte qu'il rédigeait ; qu'en outre, vingt années séparent les deux ventes ; que les consorts Y... étaient représentés lors de la première vente et qu'ils ont pu ne pas en avoir le souvenir eu égard à l'écoulement du temps et à la faible valeur du bien dont ils avaient hérité ; que, de surcroît, le 8 août 1985, Mme A... a pris l'initiative de porter à leur connaissance une offre d'achat d'un client de l'étude, ce qui a conforté les consorts Y... dans la conviction qu'ils étaient toujours propriétaires de ce bien ; qu'ainsi, non seulement le notaire ne leur a pas dit, comme il aurait dû le faire, qu'ils n'étaient plus propriétaires mais que, par son comportement, il les a convaincus du contraire ; qu'interrogé par les consorts Y..., le maire de Saâcy-sur-Marne leur a affirmé le 21 novembre 2001 qu'ils étaient propriétaires indivis de la parcelle, ce que Mme A... leur a confirmé ; qu'ainsi, la faute du notaire retenue par l'arrêt du 25 septembre 2014 est directement à l'origine du préjudice de M. B..., acquéreur évincé, tel qu'il vient d'être liquide, soit la somme de 10 000 € de dommages-intérêts au titre des frais judiciaires et celle de 5 000 € au titre de son préjudice moral au paiement desquelles il convient de condamner Mme A... in solidum avec les consorts Y... ; qu'il vient d'être dit que la fonction de la responsabilité civile est de replacer la victime, aux dépens du responsable, dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable ne s'était pas produit ; que, si Mme Sonnette⁸ Huet n'avait pas commis la faute retenue contre elle, M. B... n'aurait pas acquis la parcelle, de sorte que la perte de chance de l'exploiter, alléguée par M. B..., n'a pas de lien de causalité avec le manquement reproché à l'officier ministériel ; que, sur la restitution du prix, il ne s'agit pas d'un préjudice indemnisable que le notaire puisse être condamné à réparer ; que celui-ci peut seulement être condamné à garantir M. B... à la mesure de l'insolvabilité des consorts Y... ; que, s'agissant de la plus-value due à l'acquéreur en vertu de l'article 1633 du Code Civil au paiement de laquelle les consorts Y... viennent d'être condamnés, celle-ci n'étant pas entrée dans le patrimoine du vendeur, cette créance de l'acquéreur n'a pas la nature d'une restitution, mais celle d'une indemnisation de la perte qu'il subit par l'effet de l'éviction ; que le notaire doit donc être condamné à indemniser ce préjudice ; qu'ainsi, le notaire doit être condamné à réparer ce dommage qui est en lien direct avec la faute qu'il a commise ; que les vendeurs et le notaire, responsables du dommage causé par l'annulation de la vente, doivent réparation à M. B... de son entier préjudice ; qu'il y a lieu de faire droit à la demande de ce dernier au titre de la garantie par les consorts Y... et Mme A... du remboursement des frais déboursés pour la perception des fruits en cas d'insolvabilité de Mme Z... ; que considérant, sur les demandes des consorts Y... contre le notaire, qu'il vient d'être dit que l'annulation de la vente des 11 et 19 mars 2002 trouvait directement sa cause dans les manquements de l'officier ministériel ; que les consorts Y... sont de bonne foi et qu'informés de l'étendue de leur droit, ils n'auraient pas contractés avec M. B... ; qu'ainsi la faute qu'ils ont pu commettre est absorbée par celle, plus grave, de leur notaire, de sorte que Mine A... doit garantir les consorts Y... des conséquences de l'annulation de la vente ; que, toutefois, les consorts Y..., qui ont perçu par deux fois le prix de la parcelle

et ne subissent pas de dommage, doivent être déboutés de leur demande formée contre le notaire de ce chef ; que, s'agissant de la plus-value due à l'acquéreur en vertu de l'article 1633 du Code Civil au paiement de laquelle les consorts Y... viennent d'être condamnés, il vient d'être dit que cette créance de l'acquéreur n'avait pas la nature d'une restitution, mais celle d'une indemnisation de sorte que le notaire doit être condamné à garantir les consorts Y... de leur condamnation au paiement de l'augmentation éventuelle du prix fixée après expertise ; que le notaire doit encore les garantir des condamnations prononcées au profit de M. B... au paiement de la somme de 10 000 € de dommages-intérêts au titre des frais judiciaires, celle de 5 000 € au titre de son préjudice moral, du remboursement des frais déboursés pour la perception des fruits en cas d'insolvabilité de Mme Z... ;

1°/ ALORS QUE l'obligation de restituer à l'acquéreur évincé l'augmentation du prix de la chose vendue ne tend pas à l'indemnisation d'un dommage mais vise à rétablir le patrimoine des parties à l'acte dans l'état où il se trouvait avant la conclusion de celui-ci ; qu'en condamnant le notaire à indemniser M. B..., acquéreur évincé, de l'augmentation éventuelle du prix sur le fondement de l'article 1633 du Code civil, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, seul le vendeur peut être tenu d'exécuter les garanties contractuelles, conséquences de l'engagement qu'il a librement souscrit ; qu'en condamnant le notaire à indemniser M. B..., acquéreur évincé, de l'augmentation éventuelle du prix sur le fondement de l'article 1633 du Code civil, quand seuls Mme Christiane Y..., épouse C..., et M. Pierre Y..., vendeurs, pouvaient être tenus de garantir à M. B... la restitution de la valeur de la chose au moment où l'éviction était constatée, la Cour d'appel a violé les articles 1382 et 1633 du Code civil.

Moyens produits au pourvoi incident par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils pour les consorts Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit que Mme Christiane Y... épouse C... et M. Pierre Y... seront tenus, in solidum avec Mme A..., de payer à M. B..., acquéreur évincé, l'augmentation éventuelle du prix dans les conditions de l'article 1633 du code civil, telle qu'elle sera déterminée après expertise, et d'AVOIR ordonné une expertise afin de dire notamment si la parcelle vendue le 19 mars 2002 a augmenté de prix à la date de l'arrêt et dans l'affirmative, chiffrer cette augmentation et fixer le prix de la parcelle à la date de l'arrêt,

AUX MOTIFS QU'ayant procédé, en 2004, à la plantation de vignes en cépage Meunier, de nature à augmenter le prix de la parcelle au sens de l'article 1633 du code civil, M. B... peut réclamer à ses vendeurs la valeur de celle-ci à la date du présent arrêt constatant l'éviction ; que l'expert, qui vient d'être désigné, devra dire si la parcelle vendue le 19 mars 2002 a augmenté de prix à la date du présent arrêt et dans l'affirmative, chiffrer cette augmentation ;

1) ALORS QUE les juges du fond ne peuvent méconnaître les termes du litige tels qu'ils sont déterminés par les conclusions d'appel des parties ; qu'en l'espèce, M. B... demandait dans ses conclusions d'appel, en application de l'article 1633 du code civil, l'indemnisation de la plus-value fictive de la parcelle, en précisant qu'il s'agissait de celle due aux circonstances économiques et monétaires, indépendamment de l'activité de l'acheteur ; qu'en énonçant que M. B... pouvait réclamer aux vendeurs, en application de ce texte, la plus-value résultant de la plantation de vignes en cépage Meunier qu'il avait réalisée en 2004, et qui était de nature à augmenter le prix de la parcelle, la cour d'appel a méconnu les termes du litige et violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile ;

2) ALORS QUE l'obligation faite au vendeur par l'article 1633 du code civil d'indemniser l'acquéreur évincé de l'augmentation de la valeur du bien à l'époque de l'éviction ne

concerne que l'augmentation de valeur qui a pu se produire indépendamment du fait de l'acquéreur ; qu'en énonçant que l'augmentation de valeur de la parcelle vendue au sens de l'article 1633 du code civil devait prendre en compte la plantation de vignes en cépage Meunier à laquelle avait procédé M. B... en 2004, quand l'augmentation de valeur à prendre en compte au sens de ce texte ne pouvait être que celle qui avait pu se produire indépendamment du fait de l'acquéreur, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné Mme Christiane Y... épouse C... et M. Pierre Y..., in solidum avec Mme A..., à payer à M. Christophe B... la somme de 10. 000 euros à titre de dommages-intérêts au titre des frais judiciaires, AUX MOTIFS QUE les consorts Y... doivent garantir M. B... des frais exposés par ce dernier en raison de la procédure qui a conduit à l'éviction et qui sont évalués à 10. 000 euros ;

ALORS QUE le remboursement des frais judiciaires en application de l'article 1630, 3° du code civil, obéit au principe de la réparation intégrale, sans perte ni profit ; que ces frais ne peuvent être évalués de façon forfaitaire ; qu'en retenant, en l'espèce, que les frais exposés par M. B... en raison de la procédure ayant conduit à son éviction devaient être évalués à 10. 000 euros, la cour d'appel, qui s'est bornée à reprendre l'évaluation forfaitaire de ces frais proposée par M. B..., qui ne fournissait aucune précision sur les sommes réellement exposées et ne fournissait aucun justificatif, a violé le principe susvisé et l'article 1382 du code civil, ensemble l'article 1630 du code civil.

Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Bouleuz, avocat aux Conseils pour Mme Z....

Le pourvoi incident fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR dit que M. Christophe B... a droit au remboursement intégral de ses dépenses et qu'il n'y a pas lieu de tenir compte du montant des amortissements comptables et fiscaux que celui-ci aurait pu réaliser grâce au coût des travaux de plantation ;

AUX MOTIFS QUE, sur les demandes de Mme Z... contre M. B... au titre des fruits sur le fondement de l'article 549 du Code Civil, antérieurement à l'introduction de l'instance par Mme Z... le 12 juin 2009, M. B..., qui possédait la parcelle en vertu d'un titre depuis le 19 mars 2002, était de bonne foi ; que M. B... a donc droit aux fruits et produits de la parcelle du 19 mars 2002 au 12 juin 2009 ; que postérieurement au 12 juin 2009, M. B..., qui avait connaissance du vice de son titre, a cessé d'être de bonne foi et qu'il doit restituer les fruits et produits de la parcelle ; qu'en raison de l'anéantissement du contrat de vente des 11 et 19 mars 2002, M B... doit restituer à Mme Z..., en vertu de l'article 549 du Code Civil, les fruits et produits qu'il a effectivement perçus à compter du 12 juin 2009, sans qu'il y ait lieu de tenir compte des fruits que la parcelle aurait pu produire dans l'état où M. B... en a pris possession ; que, sur les demandes de M. B... à l'égard de Mme Z..., à la suite du jugement entrepris, confirmé par l'arrêt du 25 septembre 2014, en ce qu'il a dit que Mme Z... était seule propriétaire de la parcelle litigieuse, M. B... est un tiers évincé au sens de l'article 555 du Code Civil ; que Mme Z..., qui admet qu'elle doit rembourser à M. B... les frais qu'il a déboursés pour parvenir à la perception des fruits, préfère ainsi conserver les plantations et ne peut se plaindre du choix du cépage de M. B... ; que, sur l'évaluation du remboursement des dépenses par Mme Z..., l'acquéreur évincé ayant droit au remboursement intégral, il n'y a pas lieu de tenir compte du profit subsistant, de sorte qu'il convient de recourir à une expertise comme indiqué dans le dispositif du présent arrêt, l'expert n'ayant pas à rechercher, comme le demande Mme Z..., le montant des amortissements comptable et fiscaux que M. B... aurait pu réaliser grâce aux plantations ; que, Mme Z... ayant choisi de rembourser les frais déboursés pour parvenir à la perception des fruits au sens de l'article 555, alinéa 3, du Code Civil, M. B... ne peut demander la condamnation du revendiquant au paiement « d'une somme » au titre de la

valorisation de la parcelle ; que, sur les demandes de M. B... contre les consorts Y... fondées sur la garantie d'éviction, dans l'acte de vente des 11 et 19 mars 2002, les parties n'ont rien stipulé relativement à la garantie d'éviction ; que, le jugement entrepris, confirmé par l'arrêt du 25 septembre 2014, ayant dit que Mme Z..., était seule propriétaire de la parcelle litigieuse, M. B... est acquéreur évincé au sens de l'article 1630 du Code civil, de sorte que les consorts Y... lui doivent garantie ; que M. B... est en droit de réclamer à ses vendeurs la restitution du prix ; que la vente des 11 et 19 mars 2002 ayant porté sur la parcelle litigieuse et un verger de 60 centiares et le prix ayant été fixé globalement à la somme de 16 007, 15 F ; qu'il convient de demander à l'expert de ventiler le prix entre ces deux biens à la date de cette vente ;

ALORS QUE le propriétaire qui choisit de rembourser au tiers, le coût des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages, est dispensé de s'acquitter du montant des amortissements comptables et fiscaux pratiqués par le possesseur évincé de bonne foi avant que le juge ne statue sur le montant de l'indemnité ; qu'en refusant de tenir compte du montant des amortissements comptables et fiscaux que le constructeur aurait pu réaliser grâce au coût des travaux de plantation, après avoir énoncé que l'acquéreur évincé ayant droit au remboursement intégral il n'y aurait pas lieu de tenir compte du profit subsistant, la Cour d'appel qui a procuré un enrichissement sans cause à M. B..., a violé l'article 555, alinéa 3 et 4, du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 26 mars 2015