

## TEXTE INTÉGRAL

Formation de diffusion : FS PBI  
numéros de diffusion : 733

### RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

### AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3 IK

COUR DE CASSATION \_\_\_\_\_

Audience publique du 1er octobre 2020

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt no 733 FS PBI

Pourvoi no G 19-20.737

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

\_\_\_\_\_  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS \_\_\_\_\_

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 1ER OCTOBRE 2020

La société Edelweiss marine, société civile immobilière, dont le siège est ..., ..., a formé le pourvoi n G 19-20.737 contre l'arrêt rendu le 19 avril 2019 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 1), dans le litige l'opposant à la société Foncière Résiouest, société à responsabilité limitée, dont le siège est ..., ..., défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Guillaudier, conseiller référendaire, les observations de la SCP Colin Stoclet, avocat de la société Edelweiss marine, de la SCP Buk Lament Robillot, avocat de la société Foncière Résiouest, et l'avis de Mme Vassallo, premier avocat général, après débats en l'audience publique du 7 juillet 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Guillaudier, conseiller référendaire rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, MM. H, G, Mmes Z F, B Y, MM. C, X, Boyer, conseillers, Mmes A, I, Djikpa, conseillers référendaires, et Mme Besse, greffier de chambre, la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 19 avril 2019), rendu sur renvoi après cassation (3 Civ., 12 avril 2018, pourvoi n 17-11.015), la société Foncière o

Résiouest, propriétaire d'un immeuble, a demandé à la société Cogedim vente de procéder à sa vente par lots.

2. La société Cogedim vente a notifié à M. D et à son épouse, locataires d'un appartement et de divers locaux dans cet immeuble, conformément aux dispositions de l'article 10- I de la loi du 31 décembre 1975, une offre de vente qu'ils n'ont pas acceptée.

3. M. et Mme D ont assigné la société Foncière Résiouest, la société Cogedim vente et la société Edelweiss marine, acquéreur des locaux loués, en nullité des offres de vente qui leur ont été adressées, ainsi que de la vente consentie ultérieurement, et en réparation de leur préjudice.

4. La société Foncière Résiouest a sollicité la restitution des loyers versés par les locataires à la société Edelweiss marine depuis le 1 juillet 2005.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, ci après annexé

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le second moyen

Enoncé du moyen

6. La société Edelweiss marine fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à la société Foncière Résiouest le montant des loyers perçus du 1 juillet 2005 au 30 août 2016, alors « que seule la demande en restitution émanant du propriétaire évincé à la suite de la vente annulée a pour effet de constituer possesseur de mauvaise foi, au sens de l'article 549 du code civil, l'acquéreur ayant perçu les fruits de la chose, en l'obligeant à les restituer ; qu'en l'espèce, la société Edelweiss Marine faisait valoir qu'elle ne pouvait être tenue à restitution des loyers qu'à compter du 7 avril 2015, date de la demande en restitution émanant de la société Foncière Résiouest ; qu'en jugeant que la société Edelweiss marine, en raison de l'effet rétroactif de la nullité, était tenue de restituer les loyers qu'elle avait perçus à compter de l'assignation en nullité délivrée par les époux E, locataires du bien vendu, en mars 2007, la cour d'appel a violé le texte précité et l'article 1184 du code civil, celui ci dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016. »

Réponse de la Cour

7. Aux termes de l'article 549 du code civil, le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède de bonne foi. Dans le cas contraire, il est tenu de restituer les produits avec la chose au propriétaire qui la revendique.

8. Selon l'article 550 du code civil, le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices. Il cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus.

9. Selon une jurisprudence constante de la Cour de cassation (3 Civ.,

27 novembre 2002, pourvoi n 01-12.444, Bull. 2002, III, n 244 ), à compter de la demande en justice tendant à la résolution ou à l'annulation de la vente, le possesseur ne peut invoquer la bonne foi.

10. Il importe peu à cet égard que la demande en résolution ou en annulation émane d'un tiers au contrat de vente.

11. La cour d'appel a constaté que M. et Mme D avaient demandé en justice l'annulation de la vente par assignation délivrée les 15 et 21 mars 2007.

12. Elle a relevé que la nullité de la vente avait été prononcée le 21 octobre 2016.

13. Elle a pu en déduire que la société Edelweiss marine ne pouvait opposer sa bonne foi à la société Foncière Résiouest à compter de la demande en annulation de la vente et que celle ci était fondée à lui réclamer la restitution des loyers versés par les locataires entre le 1 avril 2007 et le 28 octobre

2016.

14. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Edelweiss marine aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Edelweiss marine et la condamne à payer à la société Foncière Résiouest la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, signé par M. Maunand, conseiller doyen, conformément aux

dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile, en remplacement du conseiller empêché, et signé et prononcé par le président en son audience publique du premier octobre deux mille vingt.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Colin Stoclet, avocat aux Conseils, pour la société Edelweiss marine

#### PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré recevable la demande de la société Foncière Résiouest en restitution des loyers perçus par la SCI Edelweiss Marine du 1er juillet 2005 au 30 août 2016 et condamné la SCI Edelweiss Marine à payer à la société Foncière Résiouest la somme de 460 692,48 euros outre les intérêts au taux légal à compter de son prononcé ;

AU MOTIFS QUE le délai de prescription de l'action en restitution des loyers perçus par la SCI Edelweiss Marine n'a couru qu'à compter du jour où la nullité de la vente a été prononcée, soit le 21 octobre 2016 ; que l'action de la société Foncière Résiouest, qui a formé sa demande le 30 août 2016, n'est donc pas prescrite ;

ALORS QUE la prescription n'est suspendue qu'au profit de celui qui se trouve dans l'impossibilité d'agir ; que le vendeur d'immeuble assigné en nullité de la vente est en mesure de formuler dès la notification de l'assignation une demande reconventionnelle contre l'acquéreur en restitution des loyers que celui ci a perçus à compter de la conclusion de la vente ; qu'en considérant que la prescription de l'action en restitution des loyers n'avait couru qu'à compter du prononcé de la nullité de la vente, sans rechercher, comme elle y était invitée, si la société Foncière Résiouest n'avait eu la possibilité d'agir et d'interrompre la prescription en formant, au besoin à titre conservatoire, une demande reconventionnelle en restitution des loyers contre la société Edelweiss Marine dès que lui a été notifiée l'assignation en nullité de la vente délivrée au mois de mars 2007 par les époux E, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2234 du code civil.

#### SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la SCI Edelweiss Marine à payer à la société Foncière Résiouest la somme de 460 692,48 euros outre les intérêts au taux légal à compter de son prononcé au titre de la restitution des loyers perçus par la SCI Edelweiss Marine du 1er juillet 2005 au 30 août 2016 ;

AUX MOTIFS QUE si par l'effet rétroactif de la nullité, la SCI Edelweiss est réputée n'avoir jamais été propriétaire du bien litigieux, en application des dispositions des articles 549 et 550 du code civil elle est fondée à conserver les loyers produits par le bien dès lors qu'elle est de bonne foi ; qu'elle ne peut opposer sa bonne foi à la société Foncière Résiouest à compter de la demande en justice en annulation de la vente, soit à compter de l'assignation qu'ont fait délivrer M. et Mme E les 15 et 21 mars 2007 ; qu'il s'ensuit que la société Foncière Résiouest est fondée à réclamer la condamnation de la SCI Edelweiss Marine à la restitution des loyers versés par ces derniers entre le 1er avril 2007 et le 28 octobre 2016 à la SCI Edelweiss Marine, soit la somme de 460 692,48 euros selon le décompte versé aux débats ;

ALORS QUE seule la demande en restitution émanant du propriétaire évincé à la suite de la vente annulée a pour effet de constituer possesseur de mauvaise foi, au sens de l'article 549 du code civil, l'acquéreur ayant perçu les fruits de la chose, en l'obligeant à les restituer ; qu'en l'espèce, la société Edelweiss Marine faisait valoir qu'elle ne pouvait être tenue à restitution des loyers qu'à compter du 7 avril 2015, date de la demande en restitution émanant de la société Foncière Résiouest ; qu'en jugeant que la société Edelweiss Maine, en raison de l'effet rétroactif de la nullité, était tenue de restituer les loyers qu'elle avait perçus à compter de l'assignation en nullité délivrée par les époux E, locataires du bien vendu, en mars 2007, la cour d'appel a violé le texte précité et l'article 1184 du code civil, celui ci dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016.

**Composition de la juridiction :** M. CHAUVIN, Mme Vassallo, Mme Besse, Mme Guillaudier, SCP Colin Stoclet  
**Décision attaquée :** cour d' appel Paris Pôle 04 ch. 01 2019-04-19