

L'absence de restitution automatique des fruits consécutivement à l'action rédhibitoire

A propos de l'arrêt du 11 février 2021, n° 20-11037

La question des restitutions, et spécialement celle des fruits, à la suite de l'anéantissement rétroactif d'un contrat, a toujours été source de débats doctrinaux et d'applications disparates par la jurisprudence. Si la réforme des obligations de 2016, par l'élaboration d'un chapitre dédié à cette difficulté¹, tend, en apparence, à imaginer une harmonisation des solutions en la matière, il faut bien avouer que les conventions conclues sous l'empire de l'ancienne loi – et qui nourrissent encore le contentieux judiciaire – sont autant d'illustrations de la complexité que contient en elle l'idée, *a priori* simple, que les restitutions ne sont que la conséquence légale de l'anéantissement du contrat. À ce titre, la Cour de cassation, par un arrêt du 11 février 2021², rend une décision logique au sujet de la restitution des fruits consécutivement à la résolution d'une vente pour vices cachés conclue avant la réforme des obligations de 2016.

En l'espèce, une SCI avait vendu en 2015 à un particulier un immeuble à usage d'habitation composé de deux appartements. Faute de raccordement de l'un d'eux au réseau d'assainissement collectif, et en présence d'étais de chantiers³ dans des cloisons, l'acquéreur sollicita la résolution de la vente pour vices cachés. La cour d'appel de Douai, par un arrêt du 14 novembre 2019, fit droit à la demande mais refusa d'ordonner la restitution des fruits tirés du bien vendu au motif que le vendeur n'avait formé dans le dispositif de ses conclusions aucune demande à ce titre. La SCI-venderesse forma alors un pourvoi en cassation au moyen que la cour d'appel aurait violé les articles 1641 et 1644 du Code civil en n'ordonnant pas d'office la restitution des fruits perçus par l'acquéreur, entre la conclusion de la vente et sa résolution, dès lors que la restitution des fruits est une conséquence légale de la résolution de la vente.

La Cour de cassation devait donc se demander si la restitution des fruits devait être demandée spécifiquement dans le dispositif des conclusions d'appel (du vendeur) ou si, au contraire, cette dernière devait être ordonnée automatiquement du seul fait de la résolution de la vente pour vices cachés ?

Les magistrats du Quai de l'Horloge, par un arrêt du 11 février 2021, rejetèrent le pourvoi au motif que « *si la restitution des fruits générés par le bien depuis la vente constitue une conséquence légale de l'anéantissement du contrat, le juge ne peut la prononcer d'office, dès lors qu'en application des dispositions des articles 549 et 550 du code civil, une telle restitution est subordonnée à la bonne foi du possesseur* ». Par conséquent, les restitutions devaient se limiter à l'immeuble vendu.

La solution rendue par la Cour de cassation, sous l'empire de l'ancienne loi, paraît bien fondée – en ce sens qu'elle conditionne la restitution des fruits à la formulation d'une demande spécifique conformément à l'exigence édictée à l'article 549 du code précité – bien que des zones d'ombre subsistent (I). Cela étant, il n'est pas certain, loin s'en faut, que l'espèce commentée aurait connu meilleure fortune sous l'empire de la loi nouvelle qui prétend harmoniser les règles en matière de restitutions (II).

¹ V. le chapitre V Les restitutions aux articles 1352 et s. du Code civil.

² Cass. 3^{ème} civ., 11 février 2021, n° 20-11037.

³ Il s'agit d'éléments permettant de soutenir les structures d'une construction.

I – La restitution des fruits justement conditionnée par l’article 549 du Code civil

L’article 549 du Code civil contient en lui la marque d’une équité de bon sens : « *le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède de bonne foi* ». Dès lors, quoi de plus logique que de considérer, comme le fait la Cour de cassation dans cet arrêt, que la restitution des fruits soit conditionnée par la démonstration, par celui qui les revendique (la SCI-venderesse en l’espèce), de la mauvaise foi du possesseur (l’acquéreur en l’espèce), laquelle doit alors faire l’objet d’une demande comme le rappelle justement les juges du fond lorsqu’ils indiquent que la venderesse « *n’avait formé dans le dispositif de ses conclusions aucune demande à ce titre* ». D’ailleurs, si l’argument sur le fond doit être salué, c’est aussi parce qu’il est corroboré sur la forme. En effet, l’article 954 du Code procédure civile – au relatif aux conclusions d’appel – exige non seulement une formulation expresse des prétentions des parties et des moyens, mais également un dispositif récapitulatif des prétentions. Cette dernière exigence est d’autant plus forte que cette même disposition rappelle que « *la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif* ». Dès lors, tant d’un point de vue substantiel que d’un point de vue procédural, la décision rendue par la Cour de cassation doit être saluée⁴. Pour autant, deux zones d’ombre subsistent peu important qu’elles se soient ou non réellement posées dans cette affaire.

En premier lieu, si l’absence d’automaticité de la restitution des fruits est heureuse, qu’en est-il de celle visant l’objet même de ce contrat de vente immobilière, à savoir le prix pour l’un et l’immeuble pour l’autre ? Autrement dit, la restitution du prix et de l’immeuble est-elle mécanique en cas de résolution de la vente pour vices cachés ? Bien que l’arrêt commenté ne le précise pas expressément, la Cour de cassation estime que la cour d’appel a, à bon droit, limité la restitution à l’immeuble vendu (et sans doute au prix également). Aussi, de deux choses l’une, soit il convient de considérer que les parties, dans leurs conclusions, avaient respectivement demandé la restitution du prix et celle du bien vendu, soit les juges du fond ont ordonné ces restitutions *ipso facto* en considérant que ces dernières n’étaient que la conséquence légale de l’anéantissement du contrat. Nous pensons que la seconde possibilité est mieux fondée d’une part, parce qu’on voit mal comment l’anéantissement rétroactif du contrat s’accommoderait, pour l’objet principal de la convention, d’une nécessité d’exiger en plus de former une demande au titre de ces restitutions ; et d’autre part, parce qu’en matière de vices cachés, l’article 1644 du Code civil contient l’objet même de la demande au titre l’action rédhitoire lorsqu’il énonce que « *l’acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix* ». Toutefois, la prudence doit être de rigueur puisque les solutions récentes contredisent cette analyse. En effet, tant au titre d’une action en nullité qu’à celui d’une action fondée spécialement sur les vices cachés, la jurisprudence récente, indépendamment de la question de la restitution des fruits, a eu l’occasion d’indiquer, dans des formules comparables, que « *la résolution d’une vente entraînant de plein droit la remise des parties en l’état où elles se trouvaient antérieurement à sa conclusion, le juge (...), dès lors qu’il la prononçait, n’était pas tenu, à défaut de demande expresse dans ce sens, d’ordonner en même temps que la restitution du prix, celle de la chose vendue* »⁵. En définitive, bien qu’il semblerait, du moins en matière de vices cachés, que la demande soit contenue dans le texte même qui fonde l’action,

⁴ Contrairement à une jurisprudence du début des années 2000 qui considérait que la restitution des fruits n’était qu’une conséquence légale de l’anéantissement du contrat de vente : Cass. 3^{ème} civ., 29 juin 2005, n°04-12987. On notera toutefois que l’action n’était pas fondée sur les vices cachés mais sur la résolution.

⁵ Cass. 1^{ère} civ., 25 mai 2016, n° 15-17317 (action fondée sur les vices cachés). Dans le même sens au titre, cette fois, d’une annulation : Cass. 1^{ère} civ., 6 février 2019, n° 17-25859 : « *l’annulation d’une vente entraînant de plein droit la remise des parties en l’état où elles se trouvaient antérieurement à sa conclusion, la cour d’appel n’était pas tenue, à défaut de demande expresse en ce sens, d’ordonner la restitution du prix en même temps que la reprise de la chose vendue* ».

sans doute est-il préférable de répéter cette demande au cœur du dispositif des conclusions d'appel conformément à l'article 954 du Code de procédure civile.

En second lieu, si la restitution des fruits n'a pas été ordonnée dans cet arrêt, il n'en demeure pas moins que la question se pose de savoir qu'elle en aurait été son étendue à l'aune de la spécificité de l'action rédhibitoire ? A n'en pas douter, la lecture combinée des articles 549 et 550 du Code civil conduit à affirmer deux choses : d'une part, le possesseur cesse d'être bonne foi au moment où il connaît le vice de sa possession ; et d'autre part, il est de jurisprudence constante que la possession de bonne foi s'achève, en tout état de cause, à compter de la demande en justice tendant à la résolution ou à l'annulation de la vente⁶. Si la seconde solution, appliquée à notre espèce, n'appelle pas d'observation puisque l'assignation, tendant à la résolution de la vente immobilière fondée sur les vices cachés, ne peut conduire qu'à mettre fin à la bonne foi de l'acquéreur dans la mesure où ce dernier cherche à ne plus être possesseur du bien entaché d'un vice caché en mettant en œuvre l'action rédhibitoire ; en revanche, la première solution conduit à une solution qui peut se révéler peu satisfaisante eu égard à l'équité même de l'article 549 du code précité. En effet, l'acquéreur d'un bien, faisant l'objet d'un vice caché, pourrait être tenté d'attendre le dernier moment – à savoir deux ans à compter de la découverte du vice⁷ – pour procéder à l'assignation alors même que la découverte du vice est bien antérieure. Que resterait-il alors de l'idée de justice de l'article 549 du Code civil si l'acquéreur était en mesure de conserver les fruits en toute mauvaise foi jusqu'au moment où il se déciderait à agir en justice ? Un argument spécieux pourrait être avancé : après tout, l'action en justice n'est qu'une potentialité qui, tant qu'elle ne s'est pas réalisée, laisse l'acquéreur propriétaire (et partant possesseur) qui peut alors retirer pleinement toutes les utilités de son bien. Or cette démonstration fait fi de la fiction volontairement créée par l'effet rétroactif de la résolution consécutive au bien-fondé de l'action rédhibitoire de sorte qu'il est loisible de penser qu'un tel argument ne saurait prospérer. Reste que la connaissance du vice caché par l'acquéreur peut être démontrée par tous moyens par le vendeur de telle façon que l'application des articles 549 et 550 du Code civil demeure sans doute la plus appropriée pour régler les conséquences légales de l'action rédhibitoire. Cela étant, l'espèce soumise à notre étude a été rendue sous l'empire de l'ancienne loi. Les solutions et observations retenues seraient-elles les mêmes si le contrat avait obéi au droit issu de la réforme des obligations de 2016 ?

II – La restitution des fruits faussement harmonisée par la réforme des obligations

La réforme des obligations de 2016 insère dans le Code civil un chapitre consacré exclusivement aux restitutions. La consultation du rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance de 2016 portant réforme des obligations est très instructif⁸ puisqu'on y apprend que ce chapitre a pour ambition de palier à l'absence de dispositions propres aux restitutions suite à l'anéantissement du contrat. Plus encore, il est « *destiné à unifier la matière* » (contractuelle faut-il sans doute comprendre). Dès lors, l'action rédhibitoire, parce qu'elle est une garantie attachée à la vente, devrait naturellement obéir à ce nouveau *corpus* de règles. Par conséquent, si notre affaire devait être réglée sous le droit nouveau, ce n'est plus aux articles 549 et 550 du Code civil qu'il faudrait se référer, mais aux articles 1352 et suivants du code précité d'autant que l'article 1352-3, alinéa 1 dispose que « *la restitution inclut les fruits et la*

⁶ En sens d'ailleurs récemment : Cass. 3^{ème} civ., 1^{er} octobre 2020, n° 19-20737. Voir spécialement : J. Laurent, La restitution des fruits par le possesseur à la suite de la demande en résolution de la vente émanant d'un tiers non revendiquant, *Gaz. Pal.*, 24 novembre 2020, n° 4, p. 81.

⁷ Article 1648 du Code civil.

⁸ JORF n° 0035 du 11/2/2016.

valeur de jouissance que la chose a procurée ». Au-delà du fait que l'article 549 du Code civil se verrait *de facto* cantonné aux seules actions en revendication⁹ (l'action rédhibitoire n'en n'étant assurément pas une sauf à avoir une interprétation très extensive de la notion), cela reviendrait à défaire la jurisprudence étudiée puisque, de l'aveu même du rapport précité, « *les fruits doivent être restitués sans que cette restitution dépende de la bonne ou mauvaise foi du débiteur de la restitution* ». Par conséquent, appliquée à notre espèce, la bonne ou mauvaise foi n'étant plus une condition au principe même de la restitution, il ne serait plus nécessaire d'en faire une demande spécifique comme à présent, alors même que curieusement l'article 954 du Code de procédure civile est maintenu en l'état. Cette solution devrait d'autant plus être admise que l'article 1352-7 du Code civil, qui réintroduit la bonne ou mauvaise foi, ne servirait, toujours de l'aveu du rapport précité, qu'à préciser le moment où les fruits sont dus : « *celui qui a reçu de mauvaise foi doit les intérêts, les fruits qu'il a perçus ou la valeur de la jouissance à compter du paiement. Celui qui a reçu de bonne foi ne les doit qu'à compter du jour de la demande* ». En somme, la solution serait donc inverse et il aurait été simplement question de discuter de l'étendue de la restitution des fruits.

Or, quand bien même on pourrait se satisfaire de cette prétendue harmonisation des règles relatives aux restitutions en matière contractuelle (et au paiement de l'indu), il n'est pas certain, bien au contraire, que le seul recours à l'article 1352-7 du Code civil soit une bonne chose car il devrait se révéler encore moins performant que l'article 549 du Code civil. En effet, en matière de vices cachés, celui qui a reçu (l'acquéreur) sera nécessairement de bonne foi dans la mesure où précisément le vice doit être caché au moment de la formation du contrat ; l'acquéreur ignorant – c'est le propre de ce régime – le vice dont est atteint le bien vendu. Dès lors, on ne pourra faire application que de l'article 1352-7 *in fine* qui prévoit que l'acquéreur ne devra restituer les fruits qu'à compter du jour de la demande, c'est-à-dire de sa propre demande au titre de l'action rédhibitoire. Ainsi donc, contrairement à l'article 549 du Code civil qui permet de déterminer l'étendue de la restitution des fruits en tenant compte du jour où le possesseur (l'acquéreur) a eu connaissance du vice du bien vendu, l'article 1352-7 du Code civil ne retient que le jour de la demande en justice. L'utilisation à venir de cette disposition, pour régler une partie des conséquences de l'action rédhibitoire, ne peut créer alors que de l'iniquité, là où l'article 549 du même code parvient, non sans mal mais malgré tout, à maintenir de l'équité. En somme, les nouvelles dispositions paraissent profondément inadaptées à l'action rédhibitoire pour vices cachés alors même qu'elles se veulent être spécifiquement dédiées à la matière contractuelle.

En définitive, on assiste ici à une difficulté récurrente tendant à élaborer des règles sans tenir compte de celles existantes ou sans envisager leur articulation avec ces dernières (ici celles propres à la procédure – article 954 du Code de procédure civile – ou au droit des biens – article 549 du Code civil). Tout laisse à penser que la réforme des obligations de 2016, lors de la rédaction des règles relatives aux restitutions, a oublié l'existence d'autres textes au premier rang desquels figure l'article 549 du Code civil. Le plus simple, et c'est une voie envisageable, serait de considérer que l'action en rédhibitoire, pour ce qui est des restitutions, n'obéit pas à ces nouvelles règles de sorte que la restitution des fruits devrait toujours être réglée par l'article 549 du Code civil. Pour ce faire, il conviendrait alors de prendre aux mots le rapport précité lorsqu'il indique qu'« *il est donc consacré un chapitre propre aux restitutions, destiné à unifier la matière et à s'appliquer à toutes formes de restitutions, qu'elles soient consécutives à l'annulation, la résolution, la caducité ou encore la répétition de l'indu* ». Tirant prétexte de la liste exhaustive des sources des restitutions, il suffirait de dire, non sans mauvaise foi, que

⁹ Ce qui est, au regard de la lettre du texte, envisageable dans la mesure où il est fait expressément mention de revendication.

l'action rédhibitoire, quand bien conduit-elle à l'anéantissement du contrat de vente, n'est pas une annulation (cette dernière s'attachant à la mauvaise formation du contrat¹⁰) ; ni une résolution (cette dernière sanctionnant une inexécution suffisamment grave de l'un des cocontractants¹¹) ; et encore moins une caducité (cette dernière exigeant la disparition, après la formation du contrat, de l'un de ses éléments essentiels¹²) ou une répétition de l'indu (cette dernière supposant un indu *ab initio*¹³). Ainsi, l'action rédhibitoire serait une action spéciale – permettant d'obtenir les restitutions principales sur le fondement de l'article 1644 du Code civil – dérogeant ainsi aux règles énoncées aux articles 1352 et suivants du code précité et devant alors faire appel aux seules dispositions de l'article 549 du Code civil pour régler la question de la restitution des fruits. Sans doute, mais nous dépassons notre office du jour, serait-il opportun de déterminer, avant toute chose, la nature juridique de l'action rédhibitoire. A suivre donc.

Séverin JEAN, MCF – UT1 Capitole, IEJUC EA 1919

Les mots clefs : Vente, Vices cachés, Action rédhibitoire, Restitutions, Fruits, Loyers, Possesseur, Bonne foi, Mauvaise foi, Conclusions, Demande, Dispositif des conclusions

Encart :

- La restitution des fruits consécutivement à la résolution de la vente pour vices cachés doit faire l'objet d'une demande dans le dispositif des conclusions d'appel
- Attention aux dispositions spécifiques aux restitutions issues de la réforme des obligations de 2016 qui devraient s'appliquer aux conséquences de l'action rédhibitoire pour les contrats conclus sous l'empire de la nouvelle loi

¹⁰ Article 1178 du Code civil.

¹¹ Article 1224 du Code civil.

¹² Article 1186 du Code civil.

¹³ Article 1302 du Code civil.