

Conséquences de la résolution d'une vente immobilière

dimanche 24 mars 2019, par Gabriel Neu-Janicki

La résolution d'une vente immobilière entraîne (1) la restitution du prix de vente aux acquéreurs, (2) le remboursement aux acquéreurs des taxes foncières depuis la conclusion de la vente jusqu'au prononcé de la résolution de celle-ci, (3) le paiement d'une indemnité d'occupation au profit des vendeurs, (4) une indemnisation au profit des vendeurs pour dévaluation et dégradation de l'immeuble.

Robert et Marcelle étaient propriétaires d'un fonds de commerce de pompes funèbres dont ils ont fait donation à l'un de leurs fils, Alain, auquel ils ont consenti le 13 septembre 2004 un bail commercial portant sur le local dans lequel était exploitée l'activité commerciale.

Par acte notarié du 10 octobre 2005, ils lui ont cédé les murs situés, ainsi qu'à son épouse Marie-Véronique, moyennant un prix de 229.000,00 euro payable comptant à hauteur de 129.000,00 euro et à terme pour le solde de 100.000,00 euro payable suivant 144 mensualités de 694,44 euro sans intérêt ni indexation.

Par jugement du 26 novembre 2014, le TGI de Dunkerque a dit que l'acte de vente du 10 octobre 2005 était résolu de plein droit en raison de la défaillance des débiteurs dans le paiement du prix, dit en conséquence que l'immeuble était la propriété de M. et Mme Robert F et ordonné l'expulsion de Alain et Véronique de cet immeuble et de tous occupants de leur chef.

Appel a été relevé.

C'est en vain que les vendeurs s'opposent à la restitution de la partie du prix payée à terme, à la suite de la résolution judiciaire de la vente.

Ainsi, la cour d'appel indique que :

- la résolution du contrat de vente prononcée produisant un effet rétroactif, les parties doivent être remises dans l'état où elles se trouvaient avant la conclusion de la vente, les vendeurs devant en conséquence restituer la totalité du prix de vente payé par les acquéreurs tant la partie comptant que la partie à terme de ce prix.
- les vendeurs sont en principe tenus par l'effet de l'anéantissement rétroactif du contrat de vente de rembourser aux acquéreurs les taxes foncières acquittées par ces derniers depuis la conclusion de la vente jusqu'à sa résolution dès lors que les acquéreurs justifient du paiement de celles-ci.
- les vendeurs ne sont pas fondés, en raison de l'effet rétroactif de la résolution de la vente, à obtenir une indemnité pour la seule occupation de l'immeuble entre la date de la vente et sa résolution, M. et Mme X sont en revanche bien fondés à solliciter le paiement d'une telle indemnité, sur le fondement de l'article 1382 du code civil dans sa rédaction applicable au litige, pour la période postérieure à la résolution de la vente durant laquelle leurs acquéreurs se sont fautivement maintenus sans titre dans les lieux en dépit de l'expulsion prononcée contre eux par le jugement du 26 novembre 2014, et cela jusqu'à la date de restitution de la totalité des lieux le 4 janvier 2016.
- Les demandes de dommages et intérêts pour dévaluation et pour dégradation de l'immeuble : cette double demande indemnitaire doit être appréciée globalement, ses deux chefs étant liés dans la mesure où M. et Mme Y X arguent d'une dévaluation de l'immeuble en raison des dégradations que lui auraient fait subir M. et Mme B X pendant la période d'occupation de 2005 à 2016. L'état dégradé du bien en 2016 a nécessairement contribué à le vendre à un moindre prix que s'il avait été laissé en bon état, ce qui justifie d'allouer à M. et Mme Y X, en application de l'article 1382 du code civil, la somme de 30 000 euros en réparation de leur préjudice.

Cour d'appel de Douai, Chambre 1, section 1, 14 février 2019, RG N° 17/07207