



IMMOBILIER

#71

JUIN
2018

Dans ce numéro

- # Vente
- # Propriété
- # Droit rural

#VENTE

● Nullité du contrat de réservation : quels effets sur la vente ?

La nullité du contrat de réservation entraîne celle de la vente, dès lors que l'acquéreur n'a pas bénéficié du délai de réflexion auquel il a droit.

Démarché par une société, un particulier a conclu un contrat de réservation portant sur un appartement. S'en est suivi, le 8 avril 2008, un achat en l'état futur d'achèvement, financé par un prêt contracté le même jour. La livraison a eu lieu un an plus tard. Par la suite, l'acquéreur a assigné la société de démarchage, la société vendeuse et la banque en annulation des contrats.

Considérant que, du fait d'une notification irrégulière du délai de réflexion prévu à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, l'acquéreur avait conservé sa faculté de rétractation, la cour d'appel a prononcé l'annulation du contrat de réservation et celle du contrat de vente en découlant.

Rejetant le pourvoi de la société demanderesse, la troisième chambre civile juge elle aussi que le contrat de réservation, « contrat distinct et autonome du contrat de vente », était nul. Dès lors, l'article L. 271-1, alinéa 5, du code de la construction et de l'habitation trouvait à s'appliquer. L'acquéreur n'ayant pas bénéficié d'un délai de réflexion, la vente devait donc être annulée.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



→ Civ. 3^e, 12 avr. 2018, FS-P+B+I, n° 17-13.118

#PROPRIÉTÉ

● Nature et exercice de l'action en bornage

L'action en bornage est un acte d'administration nécessitant le consentement des indivisaires représentant au moins deux tiers des droits indivis.

Les propriétaires indivis d'une parcelle assignent en bornage ceux d'une parcelle voisine. Les juges d'appel déclarent leur demande irrecevable pour défaut de pouvoir, au motif que l'action en bornage constitue un acte d'administration et de disposition requérant le consentement de tous les indivisaires.

Au soutien de leur pourvoi en cassation, les indivisaires affirment que ladite action tend à assurer la préservation des limites du fonds. Selon eux, elle constitue ainsi une mesure nécessaire à la conservation du bien indivis, susceptible d'être prise par tout indivisaire, conformément à l'article 815-2 du code civil.

Cette argumentation n'est toutefois pas approuvée par la haute juridiction. Cette dernière confirme en effet que l'action en bornage entre dans la catégorie des actes d'administration visés à l'article 815-3 du code civil, qui requièrent le consentement des indivisaires représentant au moins deux tiers des droits indivis.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 12 avr. 2018, FS-P+B+I, n° 16-24.556

↳ #DROIT RURAL

• Défaut de diplôme du cessionnaire pressenti

Le cessionnaire qui bénéficie d'une autorisation d'exploiter n'est pas tenu de satisfaire aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle. Lorsque les terres sont destinées à être exploitées par mise à disposition d'une société et si l'opération est soumise à autorisation, celle-ci doit être obtenue par la société.

Un preneur oppose au refus de renouvellement à raison de son âge, la cession de son bail à sa partenaire de PACS. À cet effet, il sollicite l'autorisation de céder son bail (C. com., art. L. 411-35). Le bailleur s'y oppose en soutenant que, contrairement aux exigences posées par le législateur au titre du contrôle des structures des exploitations agricoles, la partenaire du preneur n'est pas titulaire d'un diplôme de niveau suffisant (C. rur., art. L. 331-2, I, 3°, R. 331-2, I, 1°, D. 343-4, 4°, et D. 343-4-1). La cour d'appel d'Amiens autorise néanmoins le preneur à céder son bail dès lors que les biens loués sont mis à disposition d'une société qui a elle-même obtenu une autorisation d'exploiter.

Cette solution est confirmée par la Cour de cassation. Dans la lignée de sa jurisprudence habituelle, la haute juridiction précise que le cessionnaire qui bénéficie d'une autorisation d'exploiter n'est pas tenu de satisfaire aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle. Lorsque les terres sont destinées à être exploitées par mise à disposition d'une société et si l'opération est soumise à autorisation, celle-ci doit être obtenue par la société.

→ Civ. 3^e, 12 avr. 2018,
FS-P+B+I, n° 17-16.965

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.