



IMMOBILIER

Dans ce numéro

- ~~~~~ # Vente
- ~~~~~ # Urbanisme
- ~~~~~ # Droit rural

#VENTE

● Vente avec faculté de rachat : nature et prescription de l'action

L'action des vendeurs fondée sur l'exercice régulier de la faculté contractuelle de rachat prévue à l'acte de vente est une action personnelle, par conséquent soumise à la prescription quinquennale de l'article 2224 du code civil.

Des vendeurs avaient cédé deux parcelles à une société civile immobilière (SCI), avec faculté de rachat de l'une d'elles pendant la durée légale maximale de cinq ans. L'acquéreur devenu propriétaire a fait édifier un immeuble sur les terrains avant que les vendeurs n'exercent leur faculté de rachat dans le délai convenu. Le syndicat des copropriétaires s'y est alors opposé. Treize ans plus tard, les vendeurs ont assigné la SCI et le syndic de copropriété, ce à quoi le syndicat des copropriétaires a opposé une fin de non-recevoir pour prescription de l'action.

La Cour de cassation censure l'arrêt d'appel, lequel avait jugé ladite action imprescriptible car tendant à la revendication immobilière. Elle explique que la propriété du bien a été transférée à l'acquéreur par la vente avec faculté de rachat, et que le vendeur ne la retrouve que par l'effet de l'exercice régulier de son droit personnel de rachat qui entraîne la résolution de la vente. S'ensuit la qualification d'action personnelle et, dans le présent cas, la prescription de l'action des vendeurs.

.....
→ Civ. 3^e, 8 juin 2023,
n° 22-17.992
.....

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

#URBANISME

● Retrait du permis de construire et respect du contradictoire

Dans un arrêt du 12 juin, le Conseil d'État rappelle l'importance du principe du contradictoire en matière de retrait du permis de construire.

Le Conseil souligne que le respect du caractère contradictoire de la procédure prévue par les articles L. 121-1 et suivants du code des relations entre le public et l'administration constitue une garantie pour le titulaire du permis de construire que l'autorité administrative entend rapporter. Eu égard à la nature et aux effets d'un tel retrait, le délai de trois mois prévu par l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme oblige l'autorité administrative à mettre en œuvre la procédure contradictoire préalable à cette décision de retrait de manière à éviter que le bénéficiaire du permis ne soit privé de cette garantie.

En l'occurrence, le maire de Bobigny avait retiré, par un arrêté du 21 août 2020, le permis accordé à la société Bobigny indépendance. Or cette dernière n'avait pu présenter que des observations écrites, et non des observations orales, alors qu'elle affirmait en avoir fait la demande à la commune.

Aussi le Conseil d'État considère-t-il que la société est fondée à demander l'annulation du jugement ayant refusé d'annuler la décision du maire. En effet, la circonstance que la requérante a pu présenter des observations écrites ne saurait permettre d'écarter le moyen tiré de ce qu'elle n'avait pas pu présenter des observations orales.

.....
→ CE 12 juin 2023,
Sté Bobigny
indépendance,
n° 465241
.....

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.



↳ #DROIT RURAL

• Répétition de l'indu en matière de bail rural

L'action en répétition prévue par l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime, qui peut être engagée non seulement contre celui qui a reçu le paiement, mais aussi contre celui pour le compte duquel il a été reçu, est soumise au délai de prescription quinquennal de droit commun, sauf lorsqu'elle est exercée à l'encontre du bailleur.

Des propriétaires avaient donné à bail rural à long terme des parcelles qui étaient jusqu'alors exploitées par une EARL dont ils étaient les seuls gérants. Par acte authentique du même jour, ils ont vendu au reprenneur un corps de ferme, le cheptel, les stocks et le matériel incluant le coût des arrières-fumures. L'EARL, pourtant tiers à l'opération, a établi la facture et perçu le prix de vente. Le nouveau locataire a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux d'une action en répétition de la somme correspondant au montant des arrières-fumures à l'encontre des bailleurs, puis appelé en garantie l'EARL.

La cour d'appel a estimé que l'action dirigée contre le locataire sortant était prescrite et elle est approuvée sur ce point par la Cour de cassation. En revanche, elle ne l'est pas quant au fait d'avoir rejeté l'action dirigée contre le bailleur au motif qu'aucun élément n'établit qu'il a bénéficié directement ou indirectement des sommes litigieuses. En effet, les sommes payées par le preneur entrant, en exécution de l'acte de vente conclu avec les bailleurs, correspondaient aux arrières-fumures dont le paiement prohibé par l'article L. 411-74 précité, était indu. Le paiement avait donc été reçu par cette société pour le compte des bailleurs. Rappelons que la loi française prohibe de manière générale les contrats faisant supporter au locataire entrant les améliorations culturelles, leur indemnisation étant à la charge du seul bailleur en application de l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime. À ce titre, l'article L. 411-74 prévoit que les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition. Cette action en répétition, exercée à l'encontre du bailleur, demeure recevable pendant toute la durée du bail initial et des baux renouvelés qui lui font suite ainsi que, en cas d'exercice du droit de reprise, pendant un délai de dix-huit mois à compter de la date d'effet du congé.

.....
→ Civ. 3^e, 8 juin 2023,
n° 21-24.738
.....

Auteur : Éditions Lefebvre 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 Lefebvre 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.