



## Dans ce numéro

- ~~~~~ # Vente
- ~~~~~ # Propriété
- ~~~~~ # Succession

## #VENTE

### ● L'état des risques naturels doit être à jour lors de l'acte authentique

*En cas d'inscription par un arrêté préfectoral d'un bien immobilier dans une zone prescrite par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, entre la date de signature de la promesse synallagmatique de vente et la réitération par acte authentique, le vendeur de l'immeuble est tenu de compléter le dossier de diagnostic technique, produit à la date du compromis, en fournissant une mise à jour de l'état des risques existants à la date de la réitération par acte authentique.*

Par acte sous seing privé d'août 2008, puis par acte authentique de mars 2009, une SCI avait vendu un terrain de camping. Mais, après avoir essuyé un refus de la part des services instructeurs quant à la délivrance d'un permis de construire pour l'édification d'un local sur le terrain vendu, les acquéreurs ont assigné les vendeurs en résolution de la vente et en indemnisation de leurs préjudices pour défaut d'information quant à l'existence d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) ayant intégré le terrain dans une zone rouge concernant le risque inondation. Entre la date de la signature du compromis et la date de la réitération par acte authentique, un arrêté préfectoral approuvant le PPRNP avait en effet été pris, dont la cartographie montrait que le terrain était désormais situé en zone rouge du plan de prévention des risques d'inondations.

La cour d'appel a fait droit à la demande en prononçant la résolution de la vente et la restitution du prix. Les vendeurs ont alors formé un pourvoi en cassation en rappelant tout d'abord qu'une promesse de vente valait vente ; dès lors, en cas de promesse synallagmatique réitérée par acte authentique, la vente intervenait à la date du compromis et non à celle de la réitération. Par conséquent, selon les demandeurs au pourvoi, c'est à la date de la promesse que le dossier technique imposé par l'article L. 271-4 du CCH devait être fourni et à cette même date que les juges du fond auraient dû se placer pour apprécier le respect de l'obligation d'information, incombant au vendeur, concernant l'état des risques naturels.

La Cour de cassation indique toutefois que « si après la promesse de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble objet de la vente est inscrite dans une zone couverte par un PPRNP prescrit ou approuvé, le dossier de diagnostic technique est complété, lors de la signature de l'acte authentique de vente, par un état des risques ou par une mise à jour de l'état des risques existants ». Autrement dit, c'est à la date de la signature de l'acte authentique que l'acquéreur doit être informé des risques.

L'arrêt posait aussi la question de l'accès à l'information sur les risques naturels pour les vendeurs d'immeubles. Il faut rappeler que lorsque le bien est concerné par l'obligation d'information, le vendeur doit remplir un formulaire d'« état des risques et pollutions » téléchargeable, par exemple, sur le site internet du ministère de la Transition écologique et solidaire. Un vendeur, prenant la décision d'accomplir lui-même cette tâche, doit pouvoir avoir accès à l'information. Dès lors, la consultation du site internet de la préfecture du département dans lequel se situe le bien lui garantit-il ici une information opposable ? En l'espèce, précisément, le professionnel qui avait fourni le nouvel état annexé à l'acte authentique n'avait fait que consulter ce site internet alors que l'arrêté préfectoral de novembre 2008 n'y apparaissait pas...

Sur ce point, la Cour de cassation approuve les juges d'appel d'avoir estimé que les informations accessibles sur ledit site internet n'avaient qu'une « valeur informative ». La Cour souligne que les arrêtés préfectoraux approuvant un PPRNP font l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs des services de l'État dans le département, recueil dont la consultation « était susceptible de renseigner utilement les contractants ».

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



## ↳ #PROPRIÉTÉ

### ● Servitude de passage : la renonciation du vendeur n'est pas opposable à l'acquéreur

*L'acquéreur d'une parcelle enclavée ne peut se voir refuser le bénéfice d'une servitude légale de passage au motif que son vendeur a renoncé au droit de passage qui lui avait été consenti.*

Un propriétaire a procédé à la division de son fonds en six parcelles et en a transféré la propriété à trois propriétaires différents. L'un d'eux a volontairement enclavé ses parcelles moyennant rémunération, en renonçant conventionnellement au bénéfice de la servitude légale de passage grevant les autres parcelles, que le propriétaire à l'origine de la division lui avait consentie.

Le propriétaire des parcelles enclavées les cède à un acquéreur, qui se heurte ainsi à l'impossibilité d'accéder à son domicile avec un véhicule automobile. Cela étant, ce dernier assigne les deux autres propriétaires des parcelles issues de la division, aux fins d'obtenir, à titre principal, un passage sur l'une des parcelles et, à titre subsidiaire, la désignation d'un expert chargé d'examiner la possibilité d'un éventuel passage par une autre parcelle.

Sur un premier renvoi après cassation, une cour d'appel rejette la demande de désenclavement, au motif que le vendeur a volontairement enclavé les parcelles cédées à l'acquéreur, en renonçant conventionnellement au bénéfice de la servitude de passage qui lui avait été aménagée lors de la division du fonds.

La Cour de cassation casse et annule l'arrêt d'appel. Confirmant une jurisprudence désormais constante, elle rappelle ainsi que « l'acquéreur d'une parcelle enclavée ne peut se voir opposer la renonciation d'un précédent propriétaire au bénéfice de la servitude légale de passage conventionnellement aménagée ».

*Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 24 oct. 2019,  
n° 18-20.119

## #SUCCESSION

### ● Partage de l'indivision : exclusion du sursis à la licitation

*L'article 820 du code civil, qui permet à l'indivisaire de demander au tribunal de surseoir au partage pendant deux ans, ne saurait être applicable à la licitation de biens indivis résultant d'une décision judiciaire de partage irrévocable.*

Une femme décède en 2002, laissant pour lui succéder un fils et une fille. En 2008, un jugement, confirmé par un arrêt de 2009, ordonne le partage de la succession. Un jugement de 2013, confirmé en 2015, ordonne quant à lui la licitation de deux immeubles dépendant de l'indivision successorale, sur des mises à prix d'un certain montant. Par la suite, dans deux jugements de 2016 et 2017, le juge de l'exécution constate la carence d'enchères pour chacun des biens en question. Le fils assigne alors sa sœur afin de voir ordonner une nouvelle vente sur licitation, sur des mises à prix d'un montant inférieur aux précédentes. Cependant, la défenderesse demande reconventionnellement qu'il soit sursis à la licitation pour une durée de deux ans. Elle obtient gain de cause en première instance, le juge se fondant sur les dispositions de l'article 820 du code civil suivant lesquelles, à la demande d'un indivisaire, le tribunal peut surseoir au partage pour deux années si sa réalisation immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis. Ce raisonnement est néanmoins censuré par la cour d'appel et la Cour de cassation rejette le pourvoi de l'intéressée. La première chambre civile précise en effet que « selon l'article 820, alinéa 1<sup>er</sup>, du code civil, à la demande d'un indivisaire, le tribunal peut surseoir au partage pour deux années au plus, notamment si sa réalisation immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis ; que, lorsque le partage résulte d'une décision de justice irrévocable, il ne peut plus être sursis à la licitation, laquelle constitue une modalité du partage ». Or en l'espèce, précisément, le partage de l'indivision avait été ordonné par une telle décision.

*Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*

→ Civ. 1<sup>re</sup>, 3 oct. 2019,  
n° 18-21.200



#### 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.