



ACTUALITES DU DROIT DE LA FAMILLE...

L'article L. 271-1 du CCH et les époux, attention à respecter les règles de la
notification !

Newsletter n° 16-380 du 9 AOUT 2016



JEAN PASCAL RICHAUD

Le contexte :

Des époux vendent à un couple marié, un immeuble à usage d'habitation. Un avant-contrat est signé à cette fin et il est prévu sa réitération par acte authentique après accomplissement des conditions suspensives dont l'avant contrat était assorti.

Les conditions suspensives sont réalisées

Mais, la vente notariée n'est pas signée par les acquéreurs.

Les vendeurs assignent alors les acquéreurs en paiement de la clause pénale stipulée dans l'avant-contrat.

La Cour d'appel rejette leur demande en paiement du montant de la clause pénale, et déclare nul et non avenu le « compromis de vente »

Les vendeurs intentent alors un pourvoi en cassation.



Question patrimoniale :

Pour purger le délai de rétractation, prévu à l'article L. 271-1 du CCH, la signature par un seul des époux acquéreurs de chacun des accusés de réception fait-il présumer que l'époux signataire a reçu pouvoir de se faire délivrer la lettre au nom de son conjoint ?

Ou autrement exprimé, chaque époux a-t-il le pouvoir de signer, pour le compte de l'autre, les deux accusés de réception faisant ainsi courir le délai de rétractation de l'article L 271-1 du CCH ?

La notification effectuée, dans ces conditions, produit-elle effet ?

Les enjeux sont de taille ! Les acquéreurs qui se rétractent sont-ils obligés de verser la somme prévue à la clause pénale ou non ? Oui, si la notification produit effet, non si elle a été irrégulière !!!



Position de la Cour de cassation :

La Cour de cassation, saisie d'un tel litige, le 10 mars 2016, nous apporte son éclairage sur cette question (Cass. 3^{ème} civ., 10 mars 2016, n°15-12735) ;

Elle rejette le pourvoi formé par les vendeurs et donne raison aux acquéreurs !!!

(...)

« Mais attendu qu'ayant constaté que l'accusé de réception de l'acte sous seing privé n'avait pas été signé par Mme Y... et qu'il n'était pas certain que cet acte lui avait été personnellement notifié, et

souverainement retenu que **M. Y... ne disposait d'aucun pouvoir express pour recevoir l'acte à sa place**, la cour d'appel a pu déduire, de ces seuls motifs, que **le délai de rétractation prévu par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation n'avait pas couru pour Mme Y... et que l'acte de vente du 10 mai 2010 devait être annulé ; »**

(...)

Observation(s), remarque(s) pratique(s) :

→ Confirmation de jurisprudence ;

→ Les deux époux doivent pouvoir exercer, chacun, leur droit de rétractation ;

Il s'agit, selon le professeur Gérard Champenois, d'une « cogestion à l'envers » (V. Cass. 1^{ère} civ., 4 déc. 2013, n°12-27293) ;

Bon, bref, la notification doit être adressée à chacun des conjoints, mais également réceptionnée par chacun d'eux !

Faute de respecter ce formalisme protecteur de l'acquéreur, et ici de l'acquéreur marié, le délai de rétractation spécifique de l'article L. 271-1 du CCH ne court pas

« **Ennemie jurée de l'arbitraire, la forme est la soeur jumelle de la liberté** » *

* **Rudolf von Jhering** (souvent **Ihering**)

AVANT DE PARTIR (OU PENDANT) EN VACANCES PLANIFIEZ VOTRE PROGRAMME DE FORMATION POUR LA RENTREE...

SEMINAIRE DE RENTREE

JACQUES DUHEM STEPHANE PILLEYRE SERGE ANOUCHIAN FREDERIC FRISH

Nous vous proposons pour la cinquième année consécutive, notre séminaire de rentrée à **CLERMONT FERRAND** sur le thème de la pratique de l'ingénierie patrimoniale.

Une formation pour des praticiens par des praticiens.

Cette année interviendront, **JACQUES DUHEM**, **STEPHANE PILLEYRE**, **SERGE ANOUCHIAN** (Expert-comptable) et **FREDERIC FRISH** (Notaire)

Les thèmes d'actualités qui seront traités sont :

Le statut de loueur en meublé... Comment anticiper et gérer ses difficultés d'application;

L'assurance-vie: A la recherche d'une sécurité et d'une optimisation dans l'ère post-Bacquet;

Financement des actifs patrimoniaux : Optimisation patrimoniale des prêts et des garanties.



Du 01/09/2016 au 02/09/2016



**6 ET 7 SEPTEMBRE
PARIS
14 HEURES DE
FORMATION**

**Fiscalité de la transmission à titre
onéreux de la société opérationnelle
DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)**

JACQUES DUHEM

8 SEPTEMBRE PARIS 7 HEURES DE FORMATION	Comment anticiper le risque d'invalidité et/ou de décès du chef d'entreprise ? DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	FREDERIC AUMONT et PHILIPPE DELORME
8 SEPTEMBRE PARIS 7 HEURES DE FORMATION	La location en meublé : Comment s'y retrouver dans ce maquis juridico- fiscal ? DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	JACQUES DUHEM
9 SEPTEMBRE LYON 7 HEURES DE FORMATION	Comment intégrer désormais l'assurance vie dans les stratégies patrimoniales ? DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	STEPHANE PILLEYRE
15 SEPTEMBRE BORDEAUX	Les sociétés civiles : Aspects juridiques et fiscaux : Analyse pratico pratique DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	STEPHANE PILLEYRE
15 SEPTEMBRE PARIS	L'entreprise individuelle : Cette inconnue qui concerne une entreprise sur deux ! DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	JACQUES DUHEM
4 OCTOBRE PARIS	La transmission à titre gratuit des PME : Aspects juridiques et fiscaux. DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	FREDERIC AUMONT
5 OCTOBRE LILLE	La location en meublé : Un OVNI fiscal DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	JACQUES DUHEM
5 OCTOBRE PARIS	L' ISF et le patrimoine du chef d'entreprise : Une analyse complexe DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	YASEMIN BAILLY SELVI
11 OCTOBRE PARIS	Les (Bons) choix pour l'exercice d'une profession libérale : Analyse juridique, sociale et fiscale DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	PIERRE YVES LAGARDE
12 OCTOBRE RENNES	Des produits à la stratégie... Gestion du patrimoine privé et pro DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	STEPHANE PILLEYRE

12 OCTOBRE
BIARRITZ

La location en meublé : Un OVNI fiscal
DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

JACQUES DUHEM

13 OCTOBRE
PARIS

Les sociétés civiles : Aspects juridiques et fiscaux : Analyse pratique
DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

STEPHANE PILLEYRE
JEAN PASCAL RICHAUD

13 OCTOBRE
LYON

La location en meublé : Un OVNI fiscal
DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

JACQUES DUHEM

14 OCTOBRE
NICE

La location en meublé : Un OVNI fiscal
DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

JACQUES DUHEM

17 OCTOBRE
NICE

Les (Bons) choix pour l'exercice d'une profession libérale :
Analyse juridique, sociale et fiscale
DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

PIERRE YVES LAGARDE

NOS AUTRES DATES POUR NOVEMBRE ET DECEMBRE : [ICI](#)



Approche patrimoniale de l'immobilier : acquisition, gestion, cession...

Profiter d'une obligation réglementaire pour améliorer votre efficacité commerciale :

Le décret n°2016-173 du 18 février 2016 rend obligatoire la formation continue pour tous les professionnels de l'immobilier. A ce titre, il convient de transformer cette contrainte réglementaire en une opportunité commerciale.

- Rédaction des baux ;
- Gestion des mandats de vente et de location ;

- Gestion des compromis de vente ;
- Gestion des investissements défiscalisant ;
- Etc.

La formation abordera ces différents thèmes sous un angle pratico-pratique. Une documentation pratique et exhaustive sera remise aux participants (tableaux de synthèse, études de cas). Notre formation est à destination de tous les intermédiaires, titulaires de la carte professionnelle, négociateurs salariés ou indépendants.

CLERMONT FERRAND	AIX EN PROVENCE	METZ	ORLEANS	PARIS
5 SEPTEMBRE ET 3 OCTOBRE	15 SEPTEMBRE ET 4 OCTOBRE	8 ET 22 SEPTEMBRE	12 SEPTEMBRE ET 3 OCTOBRE	22 ET 23 SEPTEMBRE
DETAILS ET INSCRIPTIONS <u>ICI</u>				

AUTRES DATES A VENIR : NANTES LILLE LYON

NOUVEAU CYCLE LES FONDAMENTAUX DE LA GESTION DE PATRIMOINE



A PARIS

6 JOURS (42 heures)
10 ET 11 OCTOBRE
9 ET 10 NOVEMBRE
14 ET 15 DECEMBRE

La pratique du métier de CGPI est devenue au fil du temps de plus en plus complexe, compte tenu notamment des mutations sur les marchés et des multiples réformes dans les domaines juridiques et fiscaux. Tout praticien se doit de maîtriser les fondamentaux techniques de la gestion de patrimoine. Cette formation réalisée par des praticiens, pour des praticiens aura pour objectif de transmettre aux participants, un savoir mais également un savoir- faire.

	DUREE	TITRE	CONTENU	ANIMATEURS
1	14 H	Les fondamentaux du droit de la famille	Régimes matrimoniaux PACS Divorce Donations/Successions Modes de détention des actifs : Indivision, démembrement, société civile....	JEAN PASCAL RICHAUD 
		10 ET 11 OCTOBRE 2016		
2	14 H	La fiscalité des revenus et du patrimoine	L'impôt sur le revenu Les revenus catégoriels : revenus fonciers – revenus mobiliers – plus-values. La défiscalisation. ISF	JACQUES DUHEM 
		9 ET 10 NOVEMBRE 2016		
3	14 H	Méthodologie	Le patrimoine : composition et modes de détention Le conseil patrimonial : Audit – Préconisations – Suivi des clients ; Approche commerciale Application à l'assurance-vie ; aux produits immobiliers ; aux stratégies de transmission du patrimoine	STEPHANE PILLEYRE 
		15 ET 15 DECEMBRE 2016		