

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 18 janvier 2012

N° de pourvoi: 10-28311

Publié au bulletin

Rejet

M. Charruault, président

M. Savatier, conseiller apporteur

Mme Falletti, avocat général

SCP Blanc et Rousseau, SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique, pris en ses quatre branches, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt confirmatif attaqué (Bordeaux, 13 octobre 2010), que M. Pierre X... s'est vu consentir un bail sur un domaine rural propriété indivise, chacun pour moitié, de M. François Y... et de son frère, M. Michel Y... ; que le 18 octobre 2006, le premier de ceux-ci a notifié à l'autre son projet de cession de ses parts aux époux X... pour le prix de 300 000 euros payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique ; que le 16 novembre 2006, M. Michel Y... a informé son frère de son intention d'exercer son droit de préemption ; que M. François Y... ayant vendu ses droits indivis aux époux X... le 27 juillet 2007, ces derniers, se fondant sur les dispositions des articles 815-2 et 815-6 du code civil, ont saisi le président d'un tribunal de grande instance pour voir mettre à la charge de M. Michel Y... la moitié du coût de travaux de restauration d'une charpente ; que pour s'y opposer, celui-ci a soulevé la nullité de la vente ;

Attendu que M. Michel Y... fait grief à l'arrêt d'avoir, pour le condamner à supporter la moitié du coût des travaux de réparation de l'immeuble indivis, dit qu'était valable l'acte de cession des droits indivis de M. François Y... aux époux X... ;

Attendu que par motifs propres et adoptés, la cour d'appel a relevé que dans les deux mois de sa décision d'user de son droit de préemption pas plus que dans les quinze jours suivant la mise en demeure qui lui avait été délivrée le 1er février 2007, M. Michel Y... n'avait soumis à son coïndivisaire un acte conforme aux conditions de la vente qui lui avait été notifiée, le projet d'acte sous seing privé présenté le 12 février 2007 stipulant une condition d'octroi d'un prêt qui n'était pas prévue dans l'offre initiale ; qu'ayant ainsi procédé à la recherche que la première branche du moyen lui reproche d'avoir omise, elle en a déduit à bon droit que la déclaration de préemption était nulle ; que le moyen, dont les deuxième et quatrième branches sont sans portée, n'est donc pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. Y... et le condamne à payer à M. et Mme X... la somme totale de 3 500 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit janvier deux mille douze.

Publication : Bulletin 2012, I, n° 5

Décision attaquée : Cour d'appel de Bordeaux, du 13 octobre 2010

Titrages et résumés : INDIVISION - Indivisaire - Droits - Cession de ses droits dans les biens indivis - Droit de préemption des coïndivisaires - Exercice - Déclaration de préemption - Nullité - Cas - Proposition d'acte stipulant une condition de prêt non prévue dans l'offre initiale

La déclaration de préemption de droits indivis, objets d'une cession, par un indivisaire, est nulle lorsque l'acte proposé par le coïndivisaire préempteur, dans le délai de l'article 815-14, alinéa 3, du code civil, stipule une condition d'octroi de prêt pour le paiement du prix qui n'était pas prévue dans l'offre initiale

Textes appliqués : article 815-14, alinéa 3, du code civil