

Comité de rédaction

Directeur

Michel GRIMALDI

Agrégé des facultés de droit

Professeur à l'université Panthéon-Assas (Paris 2)



ACTES COURANTS - IMMOBILIER

Solange BECQUÉ-ICKOWICZ

Agrégée des facultés de droit
Professeur à l'université de Montpellier

Marie-Anne LE FLOCH

Notaire à Paris

Séverine CABRILLAC

Agrégée des facultés de droit
Professeur à l'université de Montpellier

Dominique SAVOURÉ

Notaire à Versailles
Chargé d'enseignement à l'université
Panthéon-Assas (Paris 2)



ENTREPRISE

Frédéric ROUSSEL

Notaire à Lille
Vice-président de l'Association
notariale de caution
Membre du Groupe Monassier

Frédéric VAUVILLÉ

Professeur agrégé des universités
(Lille - Nord de France)
Conseiller scientifique du CRIDON
Nord-Est



FAMILLE - PATRIMOINE

Frédéric BICHERON

Agrégé des facultés de droit
Professeur à l'université
Paris Est - Créteil Val-de-Marne
(Paris 12)

Rémy GENTILHOMME

Notaire à Rennes
Professeur associé à l'université
Rennes 1

Gérard CHAMPENOIS

Agrégé des facultés de droit
Professeur émérite de l'université
Panthéon-Assas (Paris 2)

Marc NICOD

Agrégé des facultés de droit
Professeur à l'université
Toulouse 1 Capitole

Isabelle DAURIAC

Agrégée des facultés de droit
Professeur à l'université
Paris Descartes

Bernard REYNIS

Notaire honoraire
Président honoraire du CSN
Conseiller à la Cour de cassation

Sophie GAUDEMET

Agrégée des facultés de droit
Professeur à l'université de Sceaux

Bernard VAREILLE

Agrégé des facultés de droit
Professeur à l'université de Limoges



FISCAL

Gilles BONNET

Docteur en droit
Notaire à Paris

Daniel GUTMANN

Agrégé des facultés de droit
Professeur à l'école de droit
de la Sorbonne (Paris 1)



RURAL

Jean-Jacques BARBIERI

Agrégé des facultés de droit
Conseiller
à la Cour de cassation

François DELORME

Notaire à Blérancourt



PROFESSION

Mathias LATINA

Agrégé des facultés de droit
Professeur à l'université de Nice
Sophia Antipolis

Jean-François SAGAUT

Docteur en droit
Notaire à Paris
Président du 111^e congrès des notaires
de France

Secrétaire général

Christophe VERNIÈRES

Agrégé des facultés de droit
Professeur à l'université Grenoble-Alpes

Sommaire



P. 739

Conseils à un promoteur pour l'acquisition d'un terrain loué par bail rural

par Stéphane BERRE et Jean-Philippe BOREL

Le sujet proposé est relatif à la vente d'une parcelle détachée d'un terrain de plus grande ampleur, en vue de son lotissement. Il est l'occasion de préciser les modalités de création d'un lotissement et de commercialisation des lots. Son originalité tient à la situation locative de la parcelle vendue, objet d'un bail rural qui doit faire l'objet d'une résiliation anticipée. L'opération est également envisagée dans ses aspects fiscaux, tant pour le vendeur que pour l'acquéreur promoteur.

P. 749

Chronique Droit notarial de la construction

par Hugues PÉRINET-MARQUET

Constitue une vente d'immeuble à construire la vente réalisée dans le cadre d'un programme de réhabilitation comportant un descriptif des travaux dont une part importante est à la charge du vendeur, ce dernier ayant décidé et évalué, en qualité de maître d'œuvre, les travaux supportés par les acquéreurs, réalisé les plans, obtenu le permis de construire et choisi les entreprises (Cass. 3^e civ., 18 févr. 2016, n° 15-12718).

La vente d'immeuble en l'état futur n'est pas exclue lorsque que le vendeur doit financer les travaux primordiaux essentiels de viabilisation de l'immeuble permettant

sa division, même si d'autres travaux restent à la charge des acquéreurs (Cass. 3^e civ., 30 juin 2016, n° 15-18112).

Un lot vendu en l'état brut de décoffrage peut faire l'objet d'une vente classique dès lors que les travaux d'aménagement sont réalisés par le seul acquéreur (Cass. 3^e civ., 27 oct. 2016, n° 15-21917).

Ne peut constituer une vente en l'état futur d'achèvement le contrat par lequel les acquéreurs achètent un appartement ancien dans un immeuble à rénover, à charge pour eux de financer les travaux de réhabilitation tant des parties communes que privatives, sans que le vendeur ait une maîtrise d'œuvre de ces travaux (Cass. 3^e civ., 23 févr. 2017, n° 15-29049).

Engage sa responsabilité le notaire qui, ayant dressé 200 actes de vente selon le même procédé, ne pouvait ignorer qu'un contrat de construction de maison individuelle aurait dû être souscrit et qui a, notamment, authentifié l'acte de prêt puis établi l'acte de vente du terrain devant supporter la construction sans mettre en garde ses clients sur l'absence de garantie de livraison (Cass. 3^e civ., 8 déc. 2016, n° 15-16929).

Trois arrêts tranchent la question de savoir si les acquéreurs peuvent se prévaloir de l'absence de respect des règles protectrices de leur consentement lors du contrat préliminaire une fois qu'ils ont signé le contrat définitif (Cass. 3^e civ., 10 mars 2016, n° 14-26339 ; 7 avr. 2016, n° 15-13064 et 27 avr. 2017, n° 16-15519).

Deux arrêts posent la question générale de la valeur des documents publicitaires au regard du consentement de l'acquéreur (Cass. 3^e civ., 2 juin 2016, n° 15-18286 et 7 avr. 2016, n° 15-13064).

En présence d'informations de nature à éveiller ses soupçons quant à l'état d'avancement des travaux, le notaire doit alerter les parties (Cass. 1^{re} civ., 25 janv. 2017, n° 15-21186).

Tel n'est pas le cas lorsque les éléments se corroborent entre eux (Cass. 1^{re} civ., 25 janv. 2017, n° 15-26961).

Des acquéreurs n'ont à payer les 95 % du prix que lorsque l'immeuble est apte à sa destination (Cass. 3^e civ., 15 sept. 2016, n°s 15-21772 et 15-22041).

La responsabilité décennale des constructeurs ne repose pas sur la faute des intervenants, et ne peut donc être écartée que par la preuve d'une cause étrangère (Cass. 3^e civ., 16 juin 2016, n° 14-27222).



P. 757

Mineur et société civile : soyons vigilants !

par Jacques COMBRET

La Cour de cassation vient de rendre, le 17 mai dernier, un arrêt qui, en matière de société civile, devrait encourager à une plus grande vigilance de la part des praticiens, au premier rang desquels les notaires. Bien que rendu sous l'empire de la législation antérieure à la réforme issue de l'ordonnance n° 2015-1288 du 15 octobre 2015, il reste d'un grand intérêt pratique.



P. 763

Les sociétés peuvent-elles encore détenir du foncier agricole après la loi du 20 mars 2017 ?

par Stéphanie DE LOS ANGELES

Une fois ameuibli par le jeu sociétaire, le sol agricole se dérobe tant sous les pieds de la SAFER que du contrôle des structures. Stratégie de contournement ou choix de gestion, la détention de ce foncier par des sociétés inspire désormais la défiance. En réaction à la polémique née des récents investissements, réalisés sur ce schéma exempt de tout contrôle par des étrangers sur notre territoire, le gouvernement a décidé de se lancer dans la lutte contre « l'accaparement des terres agricoles ». La loi n° 2017-348 du 20 mars 2017 a ainsi créé un nouveau régime interdisant à certaines sociétés de détenir directement du foncier agricole, qui entre en vigueur le 20 juin 2017.

P. 752

La quinzaine en flash



P. 774

Tableau de bord

À LA LOUPE : Les marchés fonciers ruraux en 2016 : prix et rendement des terres

EN CHIFFRES : Horizon dégagé pour l'immobilier...



P. 778

À l'étude



P. 781

Vie professionnelle

Lancement du site « Notaires dans la cité » à l'occasion du 113^e congrès des notaires

Conférence de l'ACSEN : les Family Offices, concurrents ou partenaires du notariat ?

Les notaires de l'Ain fêtent le Tour de France 2017



P. 791

Offres et demandes



Rédaction

Président honoraire : **Georges MORIN**

Revue éditée par Lextenso éditions SA au capital de 713 076 €

70, rue du Gouverneur général Éboué 92131 Issy-les-Moulineaux cedex

Principal associé :

Petites Affiches SA

P-DG, Directeur de la publication :

Emmanuelle FILIBERTI

Rédacteur en chef : **Bertrand GELOT**

Rédacteur en chef adjoint :

Liliane RICCO

Rédacteurs : **Emmanuelle GUÉRIN**

et **Catherine BURBAN**

Assistante : **Cécile BARDET**

Tél. : 01.40.93.40.43

Fax : 01.41.08.23.60

defrenois.redaction@lextenso.fr

Imprimeur : **Jouve**

1, rue du Docteur Sauvé, 53100 Mayenne

CPPAP n° 1117 T 79130

ISSN : 2116-9578

Dépôt légal : à parution

Imprimé sur des papiers produits aux Pays-Bas et en Allemagne, issus de forêts gérées durablement ; 0% de fibres recyclées ;

impact gaz à effet de serre pour un exemplaire : 199 g éq. CO₂



Abonnements

Tél. : 01 40 93 40 40

Fax : 01 41 09 92 10

abonnements@lextenso.fr

Tarifs France 2017 :

393,09 € TTC (TVA 2,10 %)

Prix au numéro :

22,97 € TTC (TVA 2,10 %)

Tarifs étudiants : nous consulter

Crédits

Dessin de couverture par

Jérôme Meyer-Bisch, pour le *Defrénois*

Photos : iStockphoto.com

Toute reproduction, même partielle, est interdite, sauf exceptions prévues par la loi. La réalisation de panoramas de presse sur intranet incluant un extrait du contenu de la présente publication est conditionnée à la conclusion d'un accord avec le centre français d'exploitation du droit de copie (CFC).