



# 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<sup>ème</sup> 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<sup>ère</sup> 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**

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

**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
<b>5 SEPTEMBRE ET 3 OCTOBRE</b>	<b>15 SEPTEMBRE ET 4 OCTOBRE</b>	<b>8 ET 22 SEPTEMBRE</b>	<b>12 SEPTEMBRE ET 3 OCTOBRE</b>	<b>22 ET 23 SEPTEMBRE</b>
<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#"><u>ICI</u></a>	<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#"><u>ICI</u></a>	<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#"><u>ICI</u></a>	<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#"><u>ICI</u></a>	<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#"><u>ICI</u></a>

**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 
		<b>10 ET 11 OCTOBRE 2016</b>		
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 
		<b>9 ET 10 NOVEMBRE 2016</b>		
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 
		<b>15 ET 15 DECEMBRE 2016</b>		