

durée de validité d'une clause limitative dite perpétuelle..

Par **renardpatrick**, le **04/02/2010** à **17:47**

Bonjour,

Je vous prie de trouver ci-après un ensemble de questions auquel j'aimerais avoir des réponses précises.

Dans le cadre de ma mission de Mandataire bénévole d'une indivision, je suis appelé à devoir répondre à certaines questions qui se posent à mes mandants.

Question 1

En date du 8 novembre 1978 (il y plus de trente ans), la mère et le père achetaient une propriété.

Dans les clauses de l'acte de vente étaient stipulées des conditions particulières reprises ci-après :

« Il est expressément stipulé, à titre de condition particulière de la présente vente, que la propriété vendue (locaux et terrains) [u:q9nzg1kt] doit rester affectée perpétuellement [u:q9nzg1kt] à l'usage d'exploitation d'une entreprise de jardinerie ou apparentée. En conséquence, les acquéreurs s'interdisent expressément d'édifier ou laisser édifier sur les terrains acquis des constructions dont l'utilisation et l'usage n'entreraient pas dans le cadre ainsi tracé »

« Toutefois il est expressément convenu que les réserves ci-dessus indiquées pourraient être révisées dans le cas où, par suite de la modification du Plan d'Occupation des Sols, la propriété présentement vendue serait soumise à un autre registre ».

La question est de savoir au vu de ce qui suit si la clause ci-dessus dite à durée perpétuelle est valable en droit français, et ou si son effet a disparu.

La mère est décédée en décembre 1985, les trois enfants ont hérité de sa part, soit (50%) du bien.

En mai 2009 un des fils achète les parts (autres 50%) du père, dans le cadre d'une licitation ne faisant pas casser l'indivision.

Dans l'acte de cession réalisé avec l'aval du Tribunal de Commerce il n'est plus fait état de cette clause particulière.

Ainsi, le dernier et seul contractant ayant accepté cette clause et encore en vie n'est autre que le père, depuis le 8 mai 2009 depuis le 8 mai 2009 il n'est plus propriétaire de la part qu'il

détenait du bien.

Dès lors :

- Une clause dite perpétuelle, n'étant en rien une clause d'éternité.
- L'engagement perpétuel étant prohibé par le droit français (comp.civ.1ère, 4 juin 1991 et préc.).
- Un contrat conclu sous une condition dépourvue de délai devient caduc lorsque l'évènement n'est pas survenu dans un temps raisonnable, compte tenu de l'intention des parties (Cas, Ch. civ. 3ème, 3 février 1982, bull n° 37) (papp. Civ. 1ère, 9 janvier 1963, Bull n°24).
- Article 2262 du code civil « toutes actions tant réelles que personnelles sont prescrites par trente ans (Cas. 3ème Ch. Civ. 15 déc. 1999 et 24 janvier 2006) etc...

A l'appui des éléments repris ci-dessus nous pouvons en toute bonne foi et en droit, conclure de façon large, que le perpétuel peut éventuellement durer toute la vie du contrat qui oblige les parties, bien que le droit français impose une limite dans le temps dit perpétuel qui n'est en soi pas une durée déterminée et qui se prescrit par trentaine.

[u:q9nzg1kt][b:q9nzg1kt]Auriez-vous une autre interprétation des lois en ce domaine ?[/b:q9nzg1kt]/[u:q9nzg1kt]

Les nouveaux contractants sont-ils obligatoirement dépendants d'une clause de plus de trente ans, clause qui ne figure par ailleurs plus dans le nouvel acte de vente par licitation amiable des 50 % de parts de la propriété que posséder le père seule partie signataire encore vivant, de la clause en question?

Question 2

Quelles sont les conditions requises pour qu'une Mairie puisse préempter ?
Peut-elle préempter à un prix moindre que les offres d'achats reçues?

Question 3

Le principe de la vente en différé avec le versement d'une indemnité d'immobilisation du bien - à fonds perdu en cas de non réalisation de la vente finale suite au désistement de l'acheteur - pose-t-il problème en droit français ?

Je vous serai reconnaissant, chers étudiantes et étudiants, de bien vouloir répondre à l'ensemble des questions posées, cela me retirera une épine du pied.

J'ai bien ma réponse à ses questions, mais il me serait agréable de pouvoir constater que ceux qui demain feront et répondront de nos droits, sont à même d'assurer cette lourde charge, ce dont je suis par ailleurs convaincu.

Je vous prie de croire, bien chers tous, en l'expression de mes meilleures salutations.

A vous lire, très cordialement.