

Vente d'un appartement: cas pratique

Par **manuuuuue**, le **03/11/2012 à 21:07**

Bonsoir, je suis actuellement en train de travailler un cas pratique. C'est le premier et je ne suis pas encore très sûre de moi.

J'aurais besoin de votre avis de manière à me rassurer au niveau de sa compréhension.

Je vous met le cas pratique ci-dessous:

La loi n°96 -1107 du 18 décembre 1996, qui est entrée en vigueur le 19 juin 1997 prévoit qu'en cas de vente d'un appartement, la superficie exacte de celui-ci doit être précisée dans l'acte de vente. La nullité du contrat peut être invoquée par l'acheteur, en cas d'absence d'indication de la superficie, dans le mois suivant sa signature de l'acte notarié.

Paul a acheté un studio par acte notarié en date du 28 décembre 1996. L'acte ne mentionne pas la superficie. Ayant eu connaissance de la loi, il a saisi la justice le 15 juin 1997 pour faire annuler la vente.

Quant à Julie, en juillet 1997 elle a saisi le tribunal d'une action en diminution du prix payé car elle a découvert que la superficie de l'appartement qu'elle a acheté est inférieure à celle indiquée dans l'acte établi par le notaire le 2 octobre 1996.

Paul et Julie peuvent-ils obtenir gain de cause?

Après quelques lectures, je dirais que tout d'abord Paul ne peut pas obtenir gain de cause car la loi est rentrée en vigueur le 19 décembre 1997 soit un peu plus de 6 mois après l'achat du studio. De plus il saisi la justice avant l'entrée en vigueur de la loi, il ne peut donc pas obtenir gain de cause. De toute manière, la nullité du contrat peut être invoquée par l'acheteur dans le mois suivant sa signature. Paul a saisi la justice 6 mois après sa signature.

Pour conclure, On peut ainsi dire que c'est la loi ancienne qui légifère puisque c'est une action antérieure à l'entrée en vigueur de la loi nouvelle.

De

Quant à Julie, je pense qu'elle peut obtenir gain de cause. En effet, un acte notarié est tout d'abord un contrat. D'après la théorie du Doyen Roubier, quand il s'agit d'une loi impérative comme l'est la loi carrez, la loi nouvelle régie.

Ici, Julie a signé son acte notarié le 2 octobre 1996 soit avant l'entrée en vigueur de la loi mais étant donné que qu'on est matière contractuelle et que la loi carrez est une loi impérative: la loi nouvelle régie donc automatiquement, sa demande est valable.

Par **Camille**, le **03/11/2012 à 21:40**

Bsr,
Et en quoi est-ce urgent, au point d'écrire le titre en majuscules ?
Vous avez lu d'autres files ? Elles sont toutes urgentes...
[smile31]

Par **manuuuuue**, le **03/11/2012 à 21:51**

En quoi est-ce utile de faire cette remarque?
Je ne suis pas là pour me prendre la tête sur un titre écrit en majuscule ou pas.
Personnellement je n'y vois pas d'intérêts.

Par **Camille**, le **03/11/2012 à 22:05**

Bsr,
C'était simplement pour dire que vous ne respectez pas les règles du forum.
Donc, maintenant, si vous voulez qu'on vous aide (et vous en avez bien besoin)...
Personne n'est là pour se prendre la tête.

Le plus étonnant, c'est que vous n'êtes même pas cohérent avec vous-même.
Pourquoi ce qui s'appliquerait à Paul ne s'appliquerait pas à Julie ?

[citation]un acte notarié est tout d'abord un contrat.[/citation]
Ah ? [smile17]

Par **manuuuuue**, le **03/11/2012 à 22:16**

Je me suis trompée, je voulais dire qu'une acte de vente était un contrat. Tout ça pour
appliquer la théorie du doyen roubier.

Ce qui ne s'applique pas à Paul s'applique à Julie.
Paul pour moi ne peut pas obtenir gain de cause car il a saisi le tribunal avant la mise en
vigueur de la loi tout simplement.
Aucun élément nous dit que c'est une loi rétroactive.

Par **Camille**, le **04/11/2012 à 10:52**

Bonjour,
[citation]Je me suis trompée, je voulais dire qu'une acte de vente était un contrat.[/citation]

Voilà. Mais, à quel moment se situe le (réel) acte de vente ?

[citation]Ce qui ne s'applique pas à Paul s'applique à Julie.[/citation]
Mais encore ?

[citation]Paul pour moi ne peut pas obtenir gain de cause car il a saisi le tribunal avant la mise en vigueur de la loi tout simplement.[/citation]

Exact, mais ce n'était pas votre argument dans votre premier message en ce qui concerne Paul :

[citation]De toute manière, la nullité du contrat peut être invoquée par l'acheteur dans le mois suivant sa signature. Paul a saisi la justice 6 mois après sa signature. [/citation]

et pour Julie, cet argument (inverse) n'est pas suffisant.

[citation]Aucun élément nous dit que c'est une loi rétroactive.[/citation]

Normal, aucune raison de le préciser... Donc, compte tenu des dates, Julie sera déboutée de son action aussi.

Rappel :

[citation]Code civil

Article 2

La loi ne dispose que pour l'avenir ; elle n'a point d'effet rétroactif.[/citation]

Par **manuuuuue**, le **04/11/2012** à **11:29**

Merci beaucoup pour ta réponse!

Par **Camille**, le **04/11/2012** à **14:50**

Re,

Oui mais vous ne répondez pas à mes questions. Si vous voulez aller un peu plus loin, il faudrait peut-être y penser...

[smile16]

Par **Vermifuge**, le **07/11/2012** à **14:15**

Bonjour,

Je dois rendre le même devoir que Manuuuuue et je me demande si le fait qu'il y ai bien une superficie indiquée pour l'appartement de Julie mais que ces données soient erronées pourrait faire que ce n'est pas la loi 96-1107 qui s'applique et que de ce fait elle ne puisse pas obtenir gain de cause?

Car il n'y a pas réellement d'absence d'indication de la superficie mais une erreur dans celle ci?

Je ne sais pas si j'ai été bien claire, en espérant que ce soit le cas, merci pour vos réponses

Par **Camille**, le **07/11/2012** à **15:48**

Bonjour,

[citation]Car il n'y a pas réellement d'absence d'indication de la superficie mais une erreur dans celle ci?

Je ne sais pas si j'ai été bien claire,[/citation]

Si, si, c'est très clair.

Vous faites bien de vous poser la question.

Mais, vous avez [s]bien[/s] lu [s]très attentivement[/s] l'article de la loi qui parle de tout ça ? (devenu l'article 46 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis)

Par **Vermifuge**, le **08/11/2012** à **13:59**

Bonjour,

Tout d'abord merci pour ta réponse Camille.

Je ne pense pas qu'il me faille aller jusque là car je ne suis qu'en L1, et le prof nous a dit que le cas pratique concernait l'article 2 du code civil.

Voilà ce que j'ai rédigé pour le cas de Paul:

1-Paul a acheté un studio par acte notarié le 28 décembre 1996.

2- le 15 juin 1997, Paul saisit la justice pour faire annuler la vente en vertu de la loi n°96-1107 entrée en vigueur le 19 juin 97.

3-La loi 96-1107 entrée en vigueur le 19 juin 1997 prévoit qu'en cas de vente d'un appartement, la superficie exacte de celui-ci doit être précisée dans l'acte de vente. Cette loi dispose également que la nullité du contrat peut être invoquée par l'acheteur en cas d'absence de précision au sujet la superficie dans le mois suivant la signature de l'acte notarié.

L'acte de vente est un contrat et donc, selon le principe dégagé par Roubier est donc régi par les lois en vigueur au moment de la signature du contrat.

4- En l'espèce, il s'agit d'une vente qui a eu lieu avant l'entrée en vigueur de la loi n°96-1107. Puisqu'il s'agit d'un contrat de vente, le contrat sera sous l'empire de la loi en vigueur au 28 décembre 1996, jour de la signature de l'acte. De plus, il saisit la justice le 15 soit 3 jours

avant l'entrée en vigueur de cette loi.

De ce fait, Paul ne pourra pas prétendre à l'annulation de la vente.

Et je pense qu'il s'agit de la même solution pour Julie mais je ne l'ai pas encore rédigée.

Merci encore pour ta réponse, bonne journée.

Par **Camille**, le **08/11/2012** à **15:50**

Bonjour,

[citation]Je ne pense pas qu'il me faille aller jusque là car je ne suis qu'en L1, et le prof nous a dit que le cas pratique concernait l'article 2 du code civil. [/citation]

C'est bien possible, mais il faut savoir ce que vous voulez.

Si vous voulez répondre...

[citation]Car il n'y a pas réellement d'absence d'indication de la superficie mais une erreur dans celle ci?

Je ne sais pas si j'ai été bien claire[/citation]

à votre propre interrogation, alors vous devez aller "jusque là"...

[smile4]

Pour le reste, je suis d'accord (d'ailleurs, pas forcément pour les mêmes raisons, mais votre raisonnement est correct, a minima).

Le "De plus etc" est, en fait, superflu. Et risque de vous faire hésiter sur le cas de Julie.

N'empêche que, si j'ai un conseil à donner à toutes et à tous, y compris les donneurs de TD, c'est de faire l'effort de lire les textes de lois [s]jusqu'au bout[/s], texte de loi qui, ici, donne la solution, ipso facto, du présent cas pratique...