juristudiant
forum des étudiants en droit

Commentaire arrêt question du biens

Par **yaya el loco**, le **21/10/2018** à **17:50**

bonjours,
j'ai un commentaire d'arrêt a faire et je bloque sur le plan...
l'intro est faite grâce a la fiche d'arrêt que j'ai faite.
Suite a cela je me suis mis en quêtes d'un plan adapté ce qui est malheureusement ma plus grande difficulté ! si je pouvais avoir un peu de votre temps et de votre aide se serais parfait !

Comme problème de droit j'ai mis: un notaire peut-il ignorer un arrêt de la cour de cassation non publié

Sur le moyen unique, pris en sa seconde branche :

Vu les articles 1147 et 1382 du Code civil ;

Attendu que M. X..., qui exploitait un domaine agricole, en vertu d'un bail rural, ayant décidé d'arrêter son exploitation et de la céder, M. Y..., agent immobilier, a, le 28 mai 1985, rédigé un acte de cession de l'exploitation prévoyant le paiement au preneur sortant par le preneur entrant d'une somme correspondant à l'estimation faite par expert de la valeur vénale des fumures et arrière-fumures en terre ; que, le même jour, M. Z..., notaire, a reçu l'acte authentique constatant la résiliation amiable du bail conclu entre M. X... et le propriétaire et l'acte authentique relatif au bail à ferme conclu entre celui-ci et le nouveau preneur ; que ce dernier ayant obtenu, au terme d'une action en répétition de l'indu exercée à l'encontre de M. X..., sur le fondement des articles L. 411-71 et L. 411-74 du Code rural, la restitution de la somme qu'il avait versée au titre des améliorations culturales, M. X... a assigné l'agent immobilier, M. Y..., et la SCP notariale Z..., Ruault, Levecq et Bouly de Lesdain en responsabilité professionnelle sur le fondement d'un manquement à leur obligation de conseil ;

Attendu que, pour débouter M. X... de ses demandes, l'arrêt retient qu'il résulte des pièces versées aux débats que la pratique d'indemnisation des fumures et arrière-fumures par l'exploitant entrant à l'exploitant cédant correspondait à une pratique coutumière dans le Nord, validée par la pratique jurisprudentielle des tribunaux du Nord, notamment la cour d'appel de Douai, jusqu'à l'arrêt rendu le 27 mars 1985 par la Cour de cassation, interdisant cette pratique au visa de l'article L. 411-71 du Code rural, arrêt qui n'avait été publié qu'en juin 1985, soit postérieurement à la réalisation de l'opération, et qu'ainsi, l'obligation contractuelle tant du notaire que de l'agent immobilier étant une obligation de moyens, il ne pouvait leur être reproché d'avoir agi en fonction et conformément aux données d'usage et de jurisprudence de l'époque ;

Attendu qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher si, eu égard aux textes applicables, l'état du droit positif existant à l'époque de l'intervention du notaire et de l'agent immobilier, fixé par

l'arrêt du 27 mars 1985, ne procédait pas d'une évolution antérieure apparue dès un arrêt de la Cour de cassation du 7 décembre 1983, arrêts selon lesquels les fumures et arrière-fumures constituaient des améliorations culturales susceptibles d'une indemnisation par le seul bailleur, de sorte qu'il leur incombait, soit de déconseiller l'opération litigieuse, soit, à tout le moins, d'avertir le preneur sortant des incertitudes de la jurisprudence quant à la validité d'un paiement mis à la charge du preneur entrant, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la première branche :

CASSE ET ANNULE.

merci d'avance pour votre aide

Par **yaya el loco**, le **21/10/2018** à **17:53**

oups j'ai oublié de préciser le "plan" que j'ai fais...

I) une jurisprudence multiple
a) contexte, jurisprudence applicable a l'arret
b) raisonnement des juges

II) un revirement de jurisprudence
a) critique de l'arrêt
b)décisions postérieure potentialité ouverte par l'arrêt

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés