

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,
19 mars 2010, RG numéro 09/02053**

Céline Kuhn

► **To cite this version:**

Céline Kuhn. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 19 mars 2010, RG numéro 09/02053. Revue juridique de l'Océan Indien, Association " Droit dans l'Océan Indien " (LexOI), 2010, pp.251-252. hal-02622953

HAL Id: hal-02622953

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02622953>

Submitted on 26 May 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

3. Droit patrimonial

Par Céline KUHN, Maître de Conférences à la Faculté de Droit et d'Economie de La Réunion & Co-directrice du Master 2 Droit du Patrimoine-Droit notarial

3.1.2. Propriété – Disposition – Clause d'inaliénabilité

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 19 mars 2010, RG n°09/02053

Une clause d'inaliénabilité a été stipulée dans un acte de donation, interdisant au donataire de réaliser toute opération d'aliénation ou de constitution d'hypothèque sur le bien concerné. La Cour d'appel de Saint-Denis dans son arrêt en date du 19 mars 2010 précise que la clause dont la validité n'est pas contestée, présente effectivement les conditions prévues à l'article 900-1 du Code civil : existence d'un intérêt sérieux et légitime qui justifie l'extra-commercialité mise en place et caractère temporaire de l'inaliénabilité (durant la vie du donateur). Ces deux conditions sont d'origine jurisprudentielle et ont été consacrées par le législateur par la loi du 3 juillet 1971.

En l'espèce, se posa la question de l'aliénation du bien donné car le donataire avait le projet de le vendre à une société. Le donateur accepta de donner son consentement à l'opération de cession et ainsi de lever l'inaliénabilité du terrain, objet de la donation. Son consentement fut expressément recueilli dans l'acte de vente qui précisa qu'il « ***a été donné en considération des personnes actuellement associées de la société acquéreur (...) et que [le donateur] n'aurait pas consenti à une aliénation au profit d'autres personnes*** ».

Or, avant l'acte de vente, l'identité des associés de la société acquéreur changea, une cession de parts étant intervenue. Le donateur assigna alors la donatrice et la société acquéreur en révocation de la donation et annulation de la vente intervenue. La Cour d'appel relève que le donateur ne connaissait pas les nouveaux associés de la société acquéreur. En effet, aucun élément ne permet de prouver que le donateur ait été informé de cette modification, l'acte de vente ne le précisant pas « ***alors même que la condition du consentement du donateur tenait expressément à la personne des associés de cette société*** ». Par conséquent, l'arrêt retient qu'il « ***n'a pas donné son consentement à la vente consentie à la société acquéreur (...) et avait conservé, de ce fait, l'exercice du droit de retour conventionnel et le bénéfice de l'action révocatoire de l'article 953 du Code civil, qu' [il] s'était réservé*** ».

L'arrêt, se fondant sur l'existence de la clause d'inaliénabilité, prononce la révocation de la donation ainsi que la nullité de la vente portant sur le terrain.

Les actes à titre gratuit sont le domaine d'application par excellence des clauses d'inaliénabilité et particulièrement les donations. Le donateur apparaît partagé entre l'idée de se dépouiller actuellement et irrévocablement de la chose donnée (article 894 du Code civil) et l'envie de contrôler le destin juridique de l'objet du contrat. La clause d'inaliénabilité lui permet ainsi d'opérer un transfert de propriété sous contrôle puisque cette stipulation contractuelle lui garantit un droit de regard sur l'avenir du bien dans le patrimoine du donataire. Ce dernier est placé dans la position originale du propriétaire obligé de le rester. Même s'il a accepté *ab initio* cette situation juridique, l'on comprend parfaitement qu'il souhaite parfois y mettre fin sans attendre le terme stipulé dans la donation. Cette extra-commercialité d'origine conventionnelle ne correspond pas à la nature des choses. En effet, les biens ont vocation à circuler et à alimenter le commerce juridique (article 1128 du Code civil). Ainsi, seul un intérêt sérieux et légitime, encadré dans le temps permettra de justifier la neutralisation du caractère aliénable du bien. Néanmoins, cette extra-commercialité conventionnelle apparaît fragile, elle est limitée dans le temps mais également peut être remise en cause soit par la décision du juge (article 900-2 du Code civil), soit par la volonté du disposant.

En l'espèce, le donateur était prêt à lever l'inaliénabilité en considération de l'identité des associés de la société acquéreur. Pourtant l'acte de vente va être annulé car il commit une erreur sur la personne de l'acquéreur. Cette erreur prise en compte par le Droit pour retenir la nullité de l'acte de vente tend à démontrer que la décision par laquelle le donateur exprime sa volonté de lever l'inaliénabilité du bien est un acte juridique, un acte unilatéral répondant aux conditions de validité de l'article 1108 du Code civil. Le donateur n'est pas intervenu en tant que co-vendeur à l'opération puisqu'il n'avait plus la propriété de la chose, son consentement a été sollicité uniquement afin de libérer le bien de son inaliénabilité conventionnelle. Comme il s'est avéré vicié par une erreur sur la personne de l'acquéreur (article 1110 du Code civil), il n'a pas pu valablement mettre un terme à l'inaliénabilité du bien. Par conséquent, cette manifestation de volonté n'ayant pas pu produire cet effet, le bien demeurerait un objet inaliénable dont la cession s'avérerait techniquement impossible.

Comment expliquer la nullité de l'acte de cession ? Deux explications sont possibles. Première explication, la Jurisprudence a depuis longtemps retenu la nullité comme sanction de la violation d'une clause d'inaliénabilité (Cass. civ., 20 avril 1858). Il s'agit d'une nullité de protection, d'une nullité relative qui ne peut être demandée que par celui dans l'intérêt duquel l'inaliénabilité a été stipulée. Toutefois, l'action apparaît également ouverte au donateur afin de pallier l'éventuelle passivité du donataire.

Deuxième explication qui semble plus correspondre à notre cas d'espèce, la nullité de l'acte est une conséquence de la révocation de la donation pour inexécution de la charge que constitue l'inaliénabilité. Le simple prononcé de la révocation provoque deux effets en cascade. Tout d'abord, elle fait perdre rétroactivement au donataire la qualité de propriétaire du bien donné qui réintègre le patrimoine du donateur. Puis, elle atteint la validité de l'acte de cession, le donataire n'ayant jamais été propriétaire du bien, l'opération s'analyse en un acte de disposition sur la chose d'autrui : le transfert de propriété est donc nul et cela indépendamment de la question de l'inaliénabilité.