

JURISPRUDENCE							
SOURCE	LEGIFRANCE	N°	/	DATE	/	PAGE	/
AUTEUR	COUR DE CASSATION CIV. 3						
NATURE	Arrêt	N°	06-13629		DATE	23/5/2007	
AFFAIRE	COMMUNE D'ARNAS c/ SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE JOUX						

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 29 janvier 2006), que par convention du 4 mai 1995 la société Immobilière de Joux s'est engagée à vendre à la commune d'Arnas des parcelles de terre moyennant le paiement de la somme d'un franc, le reversement par la commune des redevances de fortage en cas d'extension de la carrière et le transport des terres découvertes abandonnées par le cédant ;

Attendu que la commune d'Arnas fait grief à l'arrêt de déclarer nulle la convention conclue le 4 mai 1995, alors, selon le moyen :

1°/ que le prix de la vente doit être déterminé et désigné par les parties ; que la vente réalisée à un prix symbolique lui-même augmenté d'une contrepartie en nature est valable, l'évaluation de la contrepartie en nature n'étant pas requise à peine de nullité ; que la cour d'appel qui a constaté que la commune d'Arnas avait pris l'engagement, outre le prix symbolique d'un franc, de restituer des droits de fortage sur des parcelles objet de la vente et qu'elle avait accepté l'abandon des terres découvertes sans remise en état préalable mais qui, pour annuler la convention du 4 mai 1995 à défaut de prix sérieux, a retenu qu'à défaut d'évaluation de ces avantages, ils ne constituaient pas une contrepartie suffisante, a, en statuant ainsi, violé l'article 1591 du code civil ;

2°/ que dans des conclusions restées sans réponse, la commune d'Arnas a fait valoir que la convention du 4 mai 1995 qui avait pour objet de débarrasser les cédants de terrains à terme sans valeur tout en leur permettant de percevoir les droits de fortage sur l'ensemble du site, n'était que la confirmation d'une convention notariée antérieure du 1er août 1985 qui conférait à la société immobilière de Joux des droits de même nature, ce qui établissait l'intérêt de l'opération et l'existence d'une contrepartie réelle que les cédants n'avaient au demeurant contestée que devant le refus de la commune de prendre en charge les conséquences de la présence ultérieurement révélée d'un fermier sur les parcelles objet de la convention ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen d'où il s'évinçait que les cédants avaient confirmé, par la convention litigieuse, un mode d'exploitation puis de transfert des parcelles et que celui-ci présentait pour eux un avantage certain qu'ils avaient eu le temps et la faculté de mesurer, la cour d'appel qui a néanmoins annulé la convention pour défaut de prix sérieux, a, en statuant ainsi, méconnu les exigences de l'article 455 du nouveau code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant constaté que la cession de parcelles d'une surface totale de 97 hectares 23 ares 60 centiares avait eu lieu moyennant le prix de un franc, que la commune ne donnait aucune autre contrepartie immédiate aux cédants et retenu que l'obligation de restituer des droits de fortage en cas de mise en exploitation de certaines parcelles, à défaut d'évaluation, ne pouvait constituer un prix, ce d'autant moins que la société Joux bénéficiait déjà de ces droits sur les parcelles dont elle était propriétaire, que le transport des terres découvertes après abandon par le cédant ne pouvait davantage constituer une contrepartie sérieuse en l'absence d'évaluation ou possibilité d'évaluation et que le transfert de propriété portait sur un bien immobilier d'une superficie importante situé près de l'agglomération de Villefranche-sur-Saône, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, en a exactement déduit, qu'en l'absence de prix, la vente devait être annulée ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la commune d'Arnas aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, condamne la commune d'Arnas à payer à la société Immobilière de Joux la somme de 2 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-trois mai deux mille sept.