



Résolution d'un viager par le tgi infirmée par la cour d'appel.

Par **margaret1**, le **14/09/2011** à **09:28**

Bonjour,

Question pour un champion du viager !

Un Juge a prononcé la "résolution" d'un contrat de vente d'une maison en viager et le contrat d'un commodat qui portait sur le prêt d'une partie de cette maison. Les effets de ce jugement ont donc rétroagi à la date des contrats. Le débirentier s'est vu rembourser l'intégralité du bouquet qu'il avait versé et dû quitter les lieux qu'il occupait, le crédientier a conservé l'intégralité des rentes perçues à titre de dommages-intérêts.

Le débirentier a interjeté appel, et la Cour a infirmé la décision du 1er juge. Les parties se sont alors vues placées dans le même état où elles se trouvaient avant le 1er Jugement. En vertu de la décision de la Cour, le crédientier réclame alors par simple commandement les rentes non payées entre le 1er jugement et l'Arrêt de la Cour et entend expressément user du bénéfice de la clause résolutoire pour non paiement des rentes et (re)demande en conséquence, s'il en était besoin, la résolution judiciaire.

Sa demande est-elle fondée ?

Vu, qu'il en résulte, selon la Cour, que le commodat constituait une modalité du contrat de vente et que, dès lors que le débirentier à l'issue du 1er Jugement n'était plus nu-proprétaire et ne bénéficiait plus de ce commodat, la demande du crédientier est-elle là aussi fondée ?

Merci de vos réponses.

Margaret

Par **chris_ldv**, le **14/09/2011** à **11:03**

Bonjour,

[citation]le créditier réclame alors par simple commandement les rentes non payées entre le 1er jugement et l'Arrêt de la Cour et entend expressément user du bénéfice de la clause résolutoire pour non paiement des rentes et (re)demander en conséquence, s'il en était besoin, la résolution judiciaire.

Sa demande est-elle fondée ?[/citation]

Ce qui suit n'est qu'un avis.

L'arrêt de la Cour d'Appel restaure la situation initiale qui avait été suspendue par le jugement de première instance, donc les rentes non payées sont dues au crédit rentier retro-activement.

Par contre le bénéfice de la clause résolutoire ne peut être mis en oeuvre que si le débit rentier refuse de payer les arriérés de rente une fois le commandement de payé dûment délivré.

Maintenant si le jugement de première instance a été rendu à la demande du crédit rentier (demandeur), ce même crédit rentier ne peut se prévaloir de sa propre turpitude puisqu'il est à l'origine de l'instance et ne peut donc pas réclamer au débit rentier des intérêts de retard pour les rentes versées certe tardivement, mais seulement lorsqu'il en fait la demande.

Cordialement,

Par **margaret1**, le **15/09/2011** à **11:21**

Bonjour,

Je vous remercie de votre réponse.

[citation : Par contre le bénéfice de la clause résolutoire ne peut être mis en oeuvre que si le débit rentier refuse de payer les arriérés de rente une fois le commandement de payé dûment délivré.]

Cependant, le commandement délivré au débit-rentier par le crédit-rentier relatif aux arrérages entre le 1er jugement et l'arrêt de la cour, ne fait état ni de la décision de la Cour ni de la date de signification de l'arrêt à partie, se bornant à affirmer, que les retards dans le paiement des arrérages et leur absence de règlement depuis la date du..... (sans préciser la date du 1er jugement) constituaient ainsi une violation de l'obligation du débit-rentier.

Ce commandement est-il conforme ?

Le débit-rentier dispose-t-il d'un délai supplémentaire en ces circonstances ?

Mais, attendu que la cour d'appel, qui a constaté que le contrat de commodat était une modalité du contrat de vente de la maison, le crédit-rentier peut-il, malgré la gratuité de ce prêt, considérer que le paiement des arrérages est une modalité liée à l'occupation du bien ?

Merci de vos réponses.

Cordialement

Margaret