



Les régimes matrimoniaux et les protections dans le cadre de la vente d'immeuble

Fiche pratique publié le 24/07/2023, vu 1165 fois, Auteur : [Boris LARA, juriste](#)

Le régime matrimonial détermine qui est propriétaire de l'immeuble ainsi que les consentements devant être recueillis pour valider la vente. L'époux est protégé si son consentement n'a pas été recueilli.

Propos introductifs

Les époux sont libres de choisir le **régime matrimonial** qu'ils entendent. A défaut de stipulations spéciales, le régime de la communauté légale s'applique [1].

Il existe plusieurs régimes matrimoniaux distincts :

- **Communauté légale** ou réduite aux acquêts [2]
- **Communauté conventionnelle** ou d'acquêts aménagée [3]
- **Séparation de biens** [4]
- **Participation aux acquêts** [5]

Aussi, chaque époux à la pleine capacité de droit ; mais **ses droits et pouvoirs peuvent être limités par l'effet du régime matrimonial** et des dispositions du droit commun [6].

Dès lors qu'une vente d'immeuble est envisagée en présence d'un couple marié, plusieurs situations sont à distinguer.

Effectivement, en fonction du moment où la propriété du bien immobilier a été transférée (avant ou après le mariage), de son mode de transfert (acquisition, succession, donation, leg), du régime matrimonial, du caractère familial du logement objet de la vente, cette dernière peut requérir ou non le consentement des 2 époux.

1. Sauf exceptions, la vente d'un bien propre ne nécessite pas l'accord de l'autre époux

Les dispositions relatives au mariage prévoient que chaque époux administre, oblige et aliène seul ses biens personnels [7]. Néanmoins, il convient également de lire les dispositions propres à chaque régime communautaire.

1.1. La communauté légale

Le droit commun prévoit que :

- Tout bien immeuble est réputé acquêt de communauté si l'on ne prouve qu'il est propre à l'un des époux par application d'une disposition de la loi [8]
- Chaque époux conserve la pleine propriété de ses biens propres [9]
- Restent propres les biens dont les époux avaient la propriété ou la possession au jour de la célébration du mariage, ou qu'ils acquièrent, pendant le mariage, par succession, donation ou legs [10]
- Chaque époux a l'administration et la jouissance de ses biens propres et peut en disposer librement [11]

Ainsi, le bien immobilier acquis par l'époux avant le mariage ou reçu par succession (héritage), donation ou leg avant ou pendant le mariage est un **bien propre**. En principe, ce bien propre ne fait pas partie de la communauté et l'époux qui en est seul propriétaire peut le vendre sans l'accord de son conjoint.

Encore faut-il que le propriétaire du bien immobilier apporte la preuve que ce dernier ait été acquis avant le mariage afin de renverser la présomption d'acquêt de la communauté. Par exemple, il a été jugé que le fait que les époux aient cessé toute communauté de vie et qu'ils n'aient pas l'intention de la reprendre, que l'acquisition soit antérieure à l'assignation en divorce et que l'acte d'achat de l'immeuble mentionne que l'époux est en instance de divorce ne font pas échec à la présomption d'acquêt de la communauté [12].

1.2. La communauté conventionnelle

Les époux peuvent, dans leur **contrat de mariage**, modifier la communauté légale par toute espèce de conventions non contraires aux dispositions prévues par le droit commun [13].

Ils peuvent notamment convenir que :

- La communauté comprendra les **meubles** et les **acquêts**
- Il sera dérogé aux règles concernant **l'administration**
- Ou qu'il y aura entre eux **communauté universelle**

Les époux peuvent également convenir qu'ils administreront conjointement la communauté. En ce cas les actes d'administration et de disposition des biens communs sont fait sous la signature conjointe des 2 époux et ils emportent de plein droit solidarité des obligations [14].

A noter que si l'un des époux avait acquis un immeuble depuis le contrat de mariage, contenant stipulation de communauté de meubles et acquêts, et avant la célébration du mariage, l'immeuble acquis dans cet intervalle entrera dans la communauté, à moins que l'acquisition n'ait été faite en exécution de quelque clause du contrat de mariage, auquel cas elle serait réglée suivant la convention [15].

En outre, les époux peuvent établir par leur contrat de mariage une communauté universelle de leurs biens tant meubles qu'immeubles, présents et à venir [16]. La vente du bien immobilier devra alors requérir l'accord des 2 époux.

Par conséquent en présence d'un contrat de mariage, il convient de lire ses stipulations afin de s'assurer que le bien est propre et non commun. Si le bien tombe dans la communauté, il s'agit alors d'un bien commun et l'accord des 2 époux est requis.

1.3. La séparation de biens

Lorsque les époux ont stipulé dans leur contrat de mariage qu'ils seraient séparés de biens, chacun d'eux conserve **l'administration**, la **jouissance** et la **libre disposition** de ses biens personnels [17].

Tant à l'égard de son conjoint que des tiers, un époux peut prouver par tous les moyens qu'il a la propriété exclusive d'un bien [18].

Les présomptions de propriété énoncées au contrat de mariage ont effet à l'égard des tiers aussi bien que dans les rapports entre époux, s'il n'en a été autrement convenu. La preuve contraire sera de droit, et elle se fera par tous les moyens propres à établir que les biens n'appartiennent pas à l'époux que la présomption désigne, ou même, s'ils lui appartiennent, qu'il les a acquis par une libéralité de l'autre époux.

A noter que les biens sur lesquels aucun des époux ne peut justifier d'une propriété exclusive sont réputés leur appartenir indivisément, à chacun pour moitié.

1.4. La participation aux acquêts

Quand les époux ont déclaré se marier sous le régime de la participation aux acquêts, chacun d'eux conserve l'**administration**, la **jouissance** et la **libre disposition** de ses biens personnels, sans distinguer entre ceux qui lui appartenaient au jour du mariage ou lui sont advenus depuis par succession ou libéralité et ceux qu'il a acquis pendant le mariage à titre onéreux [19].

Pendant la durée du mariage, ce régime fonctionne comme si les époux étaient mariés sous le régime de la séparation de biens.

2. La vente d'un bien commun nécessite l'accord des 2 époux

Comme indiqué précédemment, les époux peuvent choisir leur régime matrimonial et signer un contrat de mariage. A défaut, ils sont d'office sous le régime de la communauté légale ou réduite aux acquêts.

Les époux ne peuvent, l'un sans l'autre, aliéner ou grever de droits réels les immeubles dépendant de la communauté [20].

Autrement dit, **la vente d'un bien immobilier commun requiert l'accord des 2 époux sous peine de nullité.**

En effet, le droit commun prévoit une action en nullité en cas de **dépassement de pouvoir**.

Si l'un des époux procède à la vente d'un bien commun sans l'accord de l'autre époux, ce dernier peut demander la nullité de la vente [21].

L'action en nullité est ouverte au conjoint **pendant 2 années à partir du jour où il a eu connaissance de l'acte**, sans pouvoir jamais être intentée **plus de 2 ans après la dissolution de la communauté**.

Il a été jugé que le délai de 2 ans, qui court à compter du jour de la connaissance de l'acte et qui est imparti à l'épouse qui n'a pas donné son consentement pour agir en nullité de l'acte passé par son conjoint, ne peut pas être soulevé d'office par le juge. La nullité de l'acte produit ses effets même dans les rapports du conjoint et de l'autre contractant et le seul fait par le mari d'avoir passé sans le consentement de son épouse l'acte de vente portant sur un immeuble commun ne constitue pas en lui-même une faute entraînant sa responsabilité envers l'acquéreur [22].

Dans un autre contentieux, il a été jugé que la vente d'un immeuble commun passé par le mari sans le consentement de l'épouse était atteinte d'une nullité que cette dernière pouvait opposer **même à un acquéreur de bonne foi** [23].

Enfin dans une autre affaire il a été rappelé que s'agissant de la vente d'un immeuble commun, l'aboutissement des négociations entre l'acquéreur et l'un des époux est subordonné au consentement de l'autre époux. En l'espèce, les magistrats de la Cour de cassation ont relevé que l'autre époux avait refusé la réalisation de l'acquisition par l'acquéreur sous la forme d'un contrat de rente viagère. En conséquence, ils ont jugé que la vente n'avait pas pu être conclue, faute d'accord sur le prix. Ils ont également précisé que **l'acquéreur ne peut pas se prévaloir de l'action en nullité pour dépassement de pouvoir** [24].

2.1. En cas de désaccord

Un époux peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le concours ou le consentement de son conjoint serait nécessaire, si celui-ci est hors d'état de manifester sa volonté ou si son refus n'est pas justifié par l'intérêt de la famille [25].

L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable à l'époux dont le concours ou le consentement a fait défaut, sans qu'il en résulte à sa charge aucune obligation personnelle.

Les juges du fond apprécient souverainement que la vente projetée apparait conforme aux intérêts de la famille.

Ainsi un mari a été autorisé à passer seul les actes nécessaires à la cession de l'officine de pharmacie, les juges ayant souverainement déduit que la vente projetée apparaissait conforme aux intérêts de la famille en vue d'apurer au mieux le passif important du fonds [26].

De même, il a été jugé que l'attribution, à titre provisoire, de la jouissance du domicile conjugal à l'un des époux par le juge du divorce ne fait pas obstacle à une autorisation judiciaire de vente du logement familial à la demande de l'autre époux. En l'espèce, après avoir procédé à une appréciation d'ensemble de l'intérêt familial et constaté d'abord que le budget mensuel de l'époux, seul à exercer une activité professionnelle rémunérée, présentait un déficit mensuel d'un certain montant, de nature à altérer sérieusement le budget familial, puis que ce dernier avait d'ores et déjà engagé des opérations de cession de ses avoirs propres pour assurer le paiement de dettes, les juges du fond ont souverainement déduit des éléments produits que la vente projetée, en vue de ne pas aggraver un déficit et de parvenir à une gestion de trésorerie plus saine, apparaissait conforme à l'intérêt de la famille [27].

2.2. Le professionnel mandaté pour la vente doit s'assurer du consentement des 2 époux

En cas de vente réalisée avec le concours d'un professionnel, ce dernier doit s'assurer que les deux époux ont consenti à la cession du bien commun. A défaut l'acte est irrégulier et le professionnel peut voir sa responsabilité engagée.

Dans une affaire, une société civile professionnelle (SCP) d'avocats a été condamnée à réparer le préjudice subi par le bénéficiaire d'une promesse de vente à la suite de l'annulation de cette promesse consentie par un mari sur un bien commun avec le concours de cette SCP et sans le consentement de l'épouse. L'arrêt a été cassé et annulé par les magistrats de la Cour de cassation au motif que les juges d'appel auraient dû rechercher la véritable nature du préjudice attaché à la faute commise et caractériser le lien entre la faute et le dommage retenu. En l'espèce, les juges du fond avaient retenu comme résultant de la faute commise par l'avocat un préjudice correspond à la différence entre le prix de l'appartement fixé à l'acte et la valeur qu'il a obtenue depuis, supposant ainsi que l'épouse aurait donné son consentement à la vente si celle-ci y avait été invitée [28].

Dans une autre affaire, il a été jugé que l'**avocat** et le **notaire** avaient, l'un comme l'autre, commis une **faute professionnelle** en n'appelant pas l'attention des deux parties cocontractantes sur les risques d'annulation des conventions dont ils avaient accepté de rédiger les termes. De même commet une faute l'**agence immobilière** qui achète, en pleine connaissance du risque d'annulation et de la précarité de l'opération frauduleuse à laquelle elle s'associe, un bien propre à l'époux qui vit séparé de son épouse et avec qui il est en instance de divorce. En l'espèce, la nue-propriété de la maison était vendue avec une réserve d'usufruit purement personnel au vendeur et la maison qui avait constitué le domicile conjugal, était toujours occupée par l'épouse et 3 de leurs 5 enfants [29].

3. La protection du logement familial s'impose à tous les régimes matrimoniaux

Qu'il soit **propre** ou **commun**, le bien immobilier servant de résidence familiale ne peut pas être vendu sans l'accord des 2 époux [30].

En effet, le droit commun prévoit que :

- Les époux s'obligent mutuellement à une **communauté de vie**
- La **résidence de la famille** est au lieu que les époux choisissent d'un commun accord
- Les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille, ni des meubles meublants dont il est garni
- Celui des deux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation

Autrement dit, quel que soit le régime matrimonial, l'acte de disposition accompli par 1 seul des époux encourt le risque d'être atteint de nullité et privé de tout effet.

3.1. Le logement de la famille

Les juges du fond apprécient souverainement le caractère familial du logement.

Ainsi il a été jugé que **le logement de la famille ne s'identifie pas nécessairement avec le domicile conjugal** [31].

Dans une autre affaire où l'épouse séparée de biens faisait grief à un arrêt d'avoir autorisé son époux à signer seul l'acte de vente d'un immeuble leur appartenant indivisément et leur servant de résidence secondaire, les magistrats de la Cour de cassation ont précisé qu'**un immeuble qui sert de résidence secondaire aux époux, et non de résidence principale, ne constitue pas le logement familial** [32].

Le logement de la famille ne perd pas cette qualité lorsque sa jouissance a été attribuée, à titre provisoire, à l'un des époux pour la durée de l'instance en divorce. En l'espèce les juges ont constaté que l'appartement litigieux constituait le domicile conjugal où résidait la famille et que sa jouissance avait été attribuée au mari par une ordonnance de non-conciliation autorisant

les époux à résider séparément. Ils ont jugé que la vente de ce bien par le mari sans le consentement de son épouse alors que la dissolution du mariage n'était pas encore intervenue était nulle [33].

3.2. La protection des droits

Le régime de protection du logement familial subordonne au consentement des 2 époux les actes de disposition portant sur les droits par lesquels est assuré le logement. Il vise **les droits de toute nature** de l'un des conjoints sur le logement de la famille.

3.2.1. Vente du logement

Dans une affaire, les juges ont relevé que l'époux avait acquis un appartement avec une société fictive, que ce bien était entré en communauté et que l'épouse avait reçu de son mari l'autorisation expresse de l'occuper avec les enfants. Ils en ont conclu que la validité de la vente était subordonnée au consentement de l'épouse [34]. Dans un autre litige portant sur la vente d'un bien immobiliser constituant le logement de la famille et appartenant à l'époux marié sous le régime de la séparation de biens, il a été jugé que **le consentement du conjoint doit porter non seulement sur le principe de la disposition des droits pour lesquels est assuré le logement de la famille, mais aussi sur les conditions de leur cession**. En l'espèce, l'épouse avait signé un premier acte sous seing privé mais n'avait pas signé l'avenant modifiant le prix et ses modalités de paiement [35].

3.2.2. Hypothèque

Il a été jugé qu'un époux ne peut pas disposer seul des droits par lesquels est assuré le logement de la famille et que les hypothèques conventionnelles ne peuvent être consenties que par ceux qui ont la capacité d'aliéner les immeubles qu'ils y soumettent. En l'espèce, l'époux s'était porté caution hypothécaire de son fils envers une société de crédit par un acte qui limitait les droits et actions du créancier à l'immeuble hypothéqué qui était un bien propre de la caution. La liquidation des biens du fils a été prononcée et l'épouse a assigné la société de crédit en nullité de l'acte en faisant valoir que son mari avait ainsi disposé du logement familial sans son accord et en fraude de ses droits. L'hypothèque portant sur l'immeuble où se trouvait le logement de la famille, cet acte de disposition ne pouvait être valable qu'à la condition d'être consenti par les 2 époux. A défaut, il encourt la nullité. [36]. Dans une autre affaire, il a été jugé que l'époux, seul nu-propriétaire, ne peut pas hypothéquer le logement familial sans l'accord de son épouse dans la mesure où il est constaté que la mère de l'époux, usufruitière, leur a prêté la jouissance. L'existence de ce droit d'usage impose le consentement des 2 époux pour souscrire à l'hypothèque [37].

3.2.3. Mise en location

Il a été jugé que le régime de protection du logement familial vise les actes qui anéantissent ou réduisent les droits réels ou les droits personnels de l'un des conjoints sur le logement de la famille. En mettant en location la maison qui constituait la résidence de la famille, l'époux a privé son épouse de ses droits de jouissance ou d'occupation de la maison commune justifiant dès lors que soit prononcée la nullité du contrat de bail [38]. Autrement dit, la mise en location de l'immeuble ayant constitué le logement de la famille fait partie des actes de disposition qui requiert le consentement des 2 époux, même séparés de fait.

3.2.4. Assurance Habitation

Dans une affaire, le domicile conjugal avait été attribué en jouissance à l'épouse dans le cadre d'une procédure de divorce en cours. Le logement était couvert par une garantie multirisques et l'époux l'a résilié pour la remplacer par un autre contrat d'assurance souscrit en qualité de propriétaire non occupant. Le logement a été en partie détruit par un incendie et l'épouse a assigné l'assureur afin de le voir condamner à lui verser des dommages-intérêts en soutenant que la police d'assurance avait été résiliée à la seule demande de l'époux qui n'avait plus la jouissance du domicile familial et ne disposait plus du droit d'agir ainsi. Les magistrats de la Cour de cassation ont précisé que l'époux ne pouvait pas résilier sans le consentement de son conjoint le contrat d'assurance garantissant le logement familial [39]. Autrement dit, reste tenu à garantie l'assureur qui a accepté la résiliation par le mari d'une police multirisque, alors que ce dernier ne pouvait plus après la décision attribuant à l'épouse la jouissance du domicile conjugal, prise dans le cadre d'une procédure en divorce, résilier sans son consentement la police couvrant le logement familial. L'action en nullité ne peut être exercée que dans le délai d'1 an à partir du jour où l'époux qui n'a pas donné son consentement a eu connaissance de l'acte [40].

3.3. L'action en nullité

Seul l'époux dont le consentement n'a pas été donné a qualité pour exercer l'**action en nullité** de l'acte de disposition.

Il a été jugé que cet époux doit justifier d'un **intérêt actuel** à demander l'annulation de l'acte. Ainsi, l'action en nullité d'un acte d'affectation hypothécaire n'est pas recevable dès lors qu'il est relevé qu'à la date de son assignation, l'épouse ne résidait plus dans l'immeuble litigieux qu'elle avait quitté au cours de l'instance en divorce, soit plus d'1 an avant ladite assignation [41].

Cette nullité prive l'acte de tout effet et ne laisse pas subsister les clauses destinées à sanctionner l'inexécution du contrat.

L'action en nullité est ouverte à l'époux qui n'a pas donné son consentement dans l'année à partir du jour où il a eu connaissance de l'acte. Pour que ce soit déclarée prescrite l'action en nullité, il doit être constaté que l'époux avait depuis plus d'1 an connaissance du caractère synallagmatique de la promesse de vente consentie par l'épouse et par conséquent de sa nature d'acte de disposition [42]. Tel est le cas lorsque la lettre adressée par l'époux à l'organisme prêteur démontre qu'il avait connaissance du prêt consenti à l'épouse pour financer l'acquisition du logement familial. Il a été jugé que l'action en nullité du prêt et de l'affectation hypothécaire plus d'1 an après l'expédition de la lettre est prescrite [43].

D'autre part, l'action en nullité ne peut jamais être intentée plus d'1 an après la dissolution du régime matrimonial même si cet époux est resté dans l'ignorance de l'acte [44].

Ainsi dans une affaire, un époux marié sous le régime de la séparation de biens a consenti une promesse de vente portant sur un pavillon dont il était propriétaire indivis avec son épouse et qui constituait le logement de la famille. Cette dernière s'est opposée à la vente et les acquéreurs ont assigné les époux afin de les voir condamner au paiement de l'indemnité prévue par la clause pénale. Il a été jugé que la nullité de la promesse de vente invoquée par l'épouse, dont le consentement n'avait pas été donné, prive l'acte de tout effet y compris dans les rapports du mari avec ses autres cocontractants [45].

4. Les mesures d'urgence

Si l'un des époux manque gravement à ses devoirs et met ainsi en péril les **intérêts de la famille**, le juge aux affaires familiales (JAF) peut prescrire toutes les **mesures urgentes** que requièrent ces intérêts [46].

Il peut notamment interdire à cet époux de faire, sans le consentement de l'autre, des **actes de disposition sur ses propres biens ou sur ceux de la communauté**, meubles ou immeubles.

La durée des mesures doit être déterminée par le juge et ne saurait, prolongation éventuellement comprise, **dépasser 3 ans**.

Si l'ordonnance porte interdiction de faire des actes de disposition sur des biens dont l'aliénation est sujette à publicité, elle doit être **publiée à la diligence de l'époux requérant**. Cette publication cesse de produire effet à l'expiration de la période déterminée par l'ordonnance, sauf à la partie intéressée à obtenir dans l'intervalle une ordonnance modificative, qui sera publiée de la même manière.

Sont **annulables**, à la demande du conjoint requérant, tous les actes accomplis en violation de l'ordonnance, s'ils ont été passés avec un tiers de mauvaise foi, ou même s'agissant d'un bien dont l'aliénation est sujette à publicité, s'ils sont simplement postérieurs à la publication.

L'action en nullité est ouverte à l'époux requérant **pendant 2 années à partir du jour où il a eu connaissance de l'acte**, sans pouvoir jamais être intentée, si cet acte est sujet à publicité, **plus de 2 ans après sa publication**.

Notes de l'article :

[1] Article 1393 du Code civil

[2] Articles 1400 à 1491 du Code civil

[3] Articles 1497 à 1526 du Code civil

[4] Articles 1536 à 1543 du Code civil

[5] Articles 1569 à 1581 du Code civil

[6] Article 216 du Code civil

[7] Article 225 du Code civil

[8] Article 1402 du Code civil

[9] Article 1403 du Code civil

[10] Article 1405 du Code civil

[11] Article 1428 du Code civil

[12] Cass. Civ., 1^{ère}, 28/09/2011, n° 10-18290

[13] Article 1497 du Code civil

[14] Article 1503 du Code civil

[15] Article 1498 alinéa 3 du Code civil

[16] Article 1526 du Code civil

[17] Article 1536 du Code civil

[18] Article 1538 du Code civil

[19] Article 1569 du Code civil

[20] Article 1424 du Code civil

[21] Article 1427 du Code civil

[22] Cass. Civ., 1ère, 11/01/1983, n° 80-15945, Bull. Civ. 1ère, n° 14

[23] Cass. Civ., 1ère, 06/02/1979, n° 77-15300, Bull. Civ. 1ère, n° 43, p. 38

[24] Cass. Civ. 3ème, 08/01/1992, n° 90-11921, Bull. 1992, III, n° 8, p. 5

[25] Article 217 du Code civil

[26] Cass. Civ., 1ère, 22/11/2005, n° 03-13621, Bull. 2005, I, n° 440, p. 368

[27] Cass. Civ., 1ère, 30/09/2009, n° 08-13220, Bull. 2009, I, n° 196

[28] Cass. Civ., 1ère, 30/04/1985, n° 84-10512, Bull. 1985, I, n° 135, p. 125

[29] Cass. Civ., 1ère, 16/06/1992, n° 89-17305, Bull. 1992, I, n° 185, p. 125

[30] Article 215 du Code civil

[31] Cass. Civ., 1ère, 22/03/1972, n° 70-14049, Bull. Civ. 1ère, n° 93, p. 82

[32] Cass. Civ., 1ère, 19/10/1999, n° 97-21466, Bull. 1999, I, n° 284, p. 185

[33] Cass. Civ., 1ère, 26/01/2011, n° 09-13138, Bull. 2011, I, n° 17

[34] Cass. Civ., 1ère, 11/03/1986, n° 84-12489, Bull. 1986, I, n° 62, p. 59

[35] Cass. Civ., 1ère, 16/07/1985, n° 83-17393, Bull. 1985, I, n° 223, p. 200

[36] Cass. Civ., 1ère, 17/12/1991, n° 90-11908, Bull. 1991, I, n° 357, p. 234

[37] Cass. Civ., 1ère, 20/01/2004, n° 02-12130, Bull. 2004, I, n° 21, p. 17

[38] Cass. Civ., 1ère, 16/05/2000, n° 98-13441, Bull. 2000, I, n° 144, p. 95

[39] Cass. Civ., 2ème, 10/03/2004, n° 02-20275, Bull. 2004, II, n° 100, p. 85

[40] Cass. Civ., 1ère, 14/11/2006, n° 05-19402, Bull. 2006, I, n° 482, p. 414

[41] Cass. Civ., 1ère, 03/03/2010, n° 08-13500, Bull. 2010, I, n° 53

[42] Cass. Civ., 1ère, 06/04/1994, n° 92-15000

[43] Cass. Civ., 1ère, 28/02/2006, n° 02-19809, Bull. 2006, I, n° 121. p. 111

[44] Cass. Civ., 1ère, 12/01/2011, n° 09-15631, Bull. 2011, I, n° 12

[45] Cass. Civ., 1ère, 03/03/2010, n° 08-18947, Bull. 2010, I, n° 54

[46] Article 220-1 du Code civil