Image not found or type unknown

L’exercice du droit de préemption urbain prive définitivement la promesse de vente de ses effets jur

publié le **14/02/2013**, vu **4920 fois**, Auteur : Maître Jeremy Regade

Par un arrêt du 10 octobre 2012, la Cour de cassation rappelle les conséquences juridiques de l’exercice du droit de préemption par une commune sur une promesse de vente.

Les dispositions d’ordre public des articles L 213-1 et 2 du Code de l’urbanisme exigent de toute personne qui souhaite aliéner son bien qu’elle effectue une déclaration préalable à cet effet à la mairie de la commune qui dispose alors d’un délai de deux mois pour acquérir ou non ledit bien.

En l’espèce, il a été promis la vente d’un immeuble d’habitation à un acquéreur sous condition suspensive du non exercice par la commune de son droit de préemption.

Dans le délai légal, le maire de la commune concernée a exercé, par un premier arrêté, son droit de préemption puis a, par le biais d’un deuxième arrêté, finalement décidé de renoncer à exercer son droit.

L’acquéreur assigne alors en vente forcée les vendeurs en considérant que, compte tenu de la purge définitive du droit de préemption par la commune du fait de sa renonciation, la promesse n’est pas caduque.

La cour d’appel refuse de faire droit à l’argumentation développée par le requérant et considère qu’à partir du moment où une commune exerce son droit de préemption lors d'une vente immobilière celui qui s'est porté acquéreur se trouve définitivement évincé et libéré de tout engagement, du fait de la défaillance de la condition suspensive, et ce, peu important une quelconque renonciation ultérieure de l’autorité compétente.

La Cour de cassation rejette le pourvoi formé par l’acquéreur et approuve la position adoptée par la Cour d’appel et précise ainsi la différence qu’il existe entre l’absence d'exercice du droit de préemption, permettant à la vente de se poursuivre, et la renonciation après exercice du droit de préemption qui ne peut avoir pour effet de faire renaître rétroactivement un acte définitivement privé de ses effets juridiques.

Participant d’un effort de sécurité juridique, cette décision permet au vendeur comme à l’acquéreur d’un bien immobilier, susceptible de faire l’objet d’une décision de préemption, de savoir de façon certaine et dans les plus brefs délais s’ils peuvent ou non poursuivre l’aliénation entreprise.

Cour de cassation, 3e ch. civ., 10 octobre 2012, n° 11-15473

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés