

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article4930>

Promesse de vente retirée, procédure de préemption neutralisée

- Jurisprudence -



Date de mise en ligne : mercredi 17 septembre 2014

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale - Tous

droits réservés

Un vendeur peut-il se rétracter après décision du conseil municipal de préempter le bien ayant fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner ?

Oui tant que la décision de préemption ne lui a pas été notifiée. En effet l'offre de vente résultant d'une déclaration d'intention d'aliéner constitue jusqu'à son acceptation par le titulaire du droit de préemption une simple proposition qui peut être rétractée unilatéralement. Peu importe que le vendeur ne se soit ravisé qu'après la délibération du conseil municipal décidant de préempter le bien.

Dans les deux mois suivant une déclaration d'intention d'aliéner, une commune (1100 habitants) exerce son droit de préemption par délibération du conseil municipal. Mais trois jours plus tard, le vendeur se rétracte juste avant que la décision de préemption ne lui soit notifiée...

De fait la commune est informée par lettre recommandée avec accusé de réception de la résiliation de la promesse de vente.

La commune ne renonce pas pour autant à son projet : forte de la reconnaissance de la régularité de l'exercice du droit de préemption par la juridiction administrative, elle assigne le vendeur afin que la vente soit reconnue parfaite et permette ainsi la poursuite de la procédure.

Sans succès : déboutée en première instance et en appel, la commune se pourvoit en cassation en soutenant qu'en matière de préemption, la vente est parfaite à la date à laquelle l'autorité titulaire du droit de préemption adresse au déclarant sa lettre de notification de la décision de préemption dès lors qu'à cette date, ladite autorité n'a été saisie d'aucune rétractation de la déclaration. La commune en conclut qu'en jugeant du contraire, la cour d'appel a violé les articles 1583 du code civil, L. 213-7 et R. 213-8 du code de l'urbanisme.

La Cour de cassation écarte l'argument : l'offre de vente résultant de la déclaration d'intention d'aliéner constituait jusqu'à son acceptation par le titulaire du droit de préemption une simple sollicitation qui pouvait être rétractée unilatéralement. Ainsi la décision de préempter n'avait pu prendre effet puisque le vendeur avait rétracté son intention d'aliéner avant que la commune ne lui signifie son intention d'acquérir.

[Cour de cassation, chambre civile 3, 17 septembre 2014, N° 13-21824](#)



[1]

Post-scriptum :

– L'offre de vente résultant d'une déclaration d'intention d'aliéner constitue jusqu'à son acceptation par le titulaire du droit de préemption une simple proposition qui peut être rétractée unilatéralement.

– La décision de préempter ne prend effet qu'à partir de la notification de la décision de la commune aux intéressés. Le vendeur peut ainsi rétracter son intention d'aliéner avant que la commune ne lui signifie son intention d'acquérir.

Références

– [Article 1583 du code civil](#)

– [Article L213-7 du code de l'urbanisme](#)

– [Article R213-8 du code de l'urbanisme](#)

Etes-vous sûr(e) de votre réponse ?

– [Une commune peut-elle exercer son droit de préemption sur un immeuble d'habitation en vente pour assurer le maintien dans les lieux des locataires ?](#)

– [Une commune peut-elle préempter un fonds de commerce sur des motifs de protection de la sécurité et de l'ordre public ?](#)

[1] Photo : © Oleksandr Bilozarov