

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article2061>

Pacte de préférence et faculté de rachat

- Jurisprudence -



Date de mise en ligne : vendredi 3 décembre 2010

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

Une commune qui vend une parcelle, en prévoyant à son profit un pacte de préférence au cas où l'acheteur ne remplirait pas son obligation de construire sur le terrain, dispose-t-elle d'une faculté générale de rachat du bien ?

[\[1\]](#)

Non : un pacte de préférence n'emporte pas pour son bénéficiaire la faculté de rachat du bien en l'absence de clause spécifique en ce sens. Ce n'est que si l'acheteur rétrocède son bien à un tiers, sans avoir rempli ses obligations, que la commune peut exercer son droit de préférence.

Une commune savoyarde [\[2\]](#) vend, en 1972, un terrain à bâtir à une société d'études et de placements avec l'obligation pour cette dernière d'y édifier des constructions dans un délai de quatre ans.

A défaut de construire sur les parcelles cédées, l'acheteur s'engage, dans un délai d'une année, à rétrocéder ces terrains ainsi que les constructions en cours à une personne physique ou morale susceptible de terminer les constructions projetées et cela en plein accord et avec l'agrément de la commune. La collectivité se réserve, dans cette hypothèse, un droit de préférence pour la rétrocession de ces parcelles et constructions moyennant le remboursement du prix de vente perçu par elle.

Trente ans plus tard, bien que n'ayant pas rempli son obligation, la société engage une action en justice pour voir reconnaître son droit de propriété sur ce terrain. La commune riposte en demandant la restitution du terrain en application du droit de préférence mentionné au contrat.

La Cour d'appel de Chambéry [\[3\]](#) dénie à la commune la faculté de rachat des parcelles en cause, ce que confirme la Cour de cassation : le contrat n'instituant pas de faculté de rachat au profit de la commune, celle-ci ne peut exercer son droit de préférence qu'à l'occasion de l'exécution, par la société de son obligation de rétrocession, ce qui suppose la nécessité d'une seconde vente.

[Cour de cassation, chambre civile 3, 1er décembre 2010, N° : 09-16126](#)

Post-scriptum :

Un pacte de préférence inclus dans un acte de vente n'emporte pas automatiquement faculté de rachat pour la commune. La collectivité doit insérer, dans l'acte de vente, une clause spécifique lui offrant une possibilité de rachat au cas où l'acheteur ne remplirait pas ses obligations. En l'absence d'une telle clause, la commune ne peut exercer son droit de préférence qu'à l'occasion d'une éventuelle

rétrocession du bien à un tiers.

Références

– [Article 1134 du code civil](#)

Voir aussi

– [Une commune qui a vendu un terrain devenu constructible par l'effet de l'annulation rétroactive du POS peut-elle obtenir l'annulation de la vente ?](#)

– [Un conseiller municipal peut-il acheter des parcelles communales sans se rendre coupable de prise illégale d'intérêts ?](#)

[1] Photo : © Oleksandr Bilozerov

[2] 1000 habitants

[3] Chambéry, 28 avril 2009 rendu sur renvoi après cassation (3e civile, 6 mai 2008 n° 07-12.329)