Prix du bien préempté : le point de départ du délai de renonciation

Le point de départ du délai de renonciation en cas de fixation judiciaire du prix d'un bien préempté est de deux mois à compter de la décision définitive, qui s'entend d'une décision contre laquelle aucune voie de recours ordinaire ne peut plus être exercée.

Par Barbara Rivoire, avocat associé, SCP Sartorio-Lonqueue-Sagalovitsch et associés

La Cour de cassation a apporté des précisions sur la notion de décision définitive visée à l'article L.213-7 du Code de l'urbanisme qui conditionne le départ du délai de renonciation au droit de préemption *(Cass. civ. 3e, 4 mai 2016, n°15-14892, publié au recueil Lebon).*

Les circonstances du litige. Mesdames X. ont, par l'intermédiaire de leur notaire, adressé à la communauté d'agglomération de La Rochelle une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) un terrain dont elles étaient propriétaires, au prix de 1 632 000 €.

Par une délibération du 3 mars 2006, cette collectivité a décidé d'exercer son droit de préemption au prix de 600 000 euros. Par un arrêt confirmatif de la cour d'appel de Poitiers du 16 mars 2007, le prix a été fixé à hauteur de celui mentionné dans la DIA. Il a été procédé à la signification de ce jugement le 4 avril 2007.

La communauté d'agglomération de La Rochelle s'est alors pourvue en cassation, tout en informant parallèlement Mesdames X., par courrier du 3 juillet 2007, de ce qu'elle refusait d'acquérir le terrain à ce prix.

Par un arrêt du 23 septembre 2008, la Cour de cassation a rejeté ce pourvoi.

C'est dans ces circonstances que la communauté d'agglomération de La Rochelle a fait savoir à Mesdames X. qu'elle renonçait à la préemption. Ces dernières l'ont alors assigné en réalisation forcée de la vente.

Le texte en cause et son application en cause d'appel. L'article L.213-7 alinéa 2 du Code de l'urbanisme dispose qu'« en cas de fixation judiciaire du prix, et pendant un délai de deux mois après que la décision juridictionnelle est devenue définitive, les parties peuvent accepter le prix fixé par la juridiction ou renoncer à la mutation. Le silence des parties dans ce délai vaut acceptation du prix fixé par le juge et transfert de propriété, à l'issue de ce délai, au profit du titulaire du droit de préemption ».

Il résulte ainsi de ces dispositions qu'une fois fixé le prix du bien préempté par une décision définitive de la juridiction de l'expropriation, tant le vendeur que le titulaire du droit de préemption peut renoncer à la mutation.

S'agissant d'un jugement de première instance, il est acquis que celui-ci devient définitif après l'expiration du délai d'appel d'un mois, qui commence à courir à compter de la signification dudit jugement.

La solution était moins limpide en cause d'appel. Une réponse ministérielle était certes venue préciser que la date de la décision devenue définitive est celle de « la décision de la cour d'appel devenue exécutoire par sa notification ou sa signification, le pourvoi en cassation n'ayant pas (sauf exception prévue par la loi) un effet suspensif » *(Réponse ministérielle n°604 JOAN du 7 août 1989).*

De même, cette position avait été confirmée indirectement par la Cour de cassation qui a jugé qu'un arrêt de la cour d'appel rendu le 14 juin 1990, signifié le 25 juillet 1990, était devenu définitif le 25 septembre 1990 *(Cass. civ. 3e, 4 décembre 1996, n°95-70088, publié au recueil Lebon).*

L'apport de l'arrêt. Cet arrêt a le mérite de poser expressément le principe selon lequel la notion de décision définitive visée à l'article L.213-7 du Code de l'urbanisme doit s'entendre comme celle contre laquelle aucune voie de recours ordinaire ne peut être exercée.

La solution de l'espèce. La Cour de cassation a rejeté le pourvoi formé estimant que c'est à bon droit que la cour d'appel a jugé que le délai de réflexion de deux mois pendant lequel les parties peuvent renoncer à la mutation a commencé à courir à la date de signification de l'arrêt du 16 mars 2007 fixant judiciairement le prix, soit à compter du 4 avril 2007, de sorte qu'il était déjà expiré lorsque la communauté d'agglomération de La Rochelle, par courrier du 3 juillet 2007, a notifié son refus d'acquérir le terrain objet du droit de préemption. ■

Commentaire

L'arrêt de la Cour de cassation apporte des précisions sur la mise en œuvre du délai de renonciation de deux mois dont dispose notamment le titulaire du droit de préemption en cas de fixation judiciaire du prix. Elle affirme ainsi clairement que ce dernier ne peut plus renoncer à faire usage de ce droit une fois expiré ce délai qui court à compter de la signification de l'arrêt d'appel portant fixation du prix. Le titulaire du droit de préemption n'a alors d'autre choix que d'acquérir le bien au prix fixé par le juge. Faute de démarches en ce sens, il s'expose à être poursuivi en réalisation forcée de la vente.

RÉFÉRENCES

Cass. civ. 3e, 4 mai 2016, n° 15-14892, publié au recueil Lebon