

22 juin 2005

Cour de cassation

Pourvoi n° 03-20.473

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

Titres et sommaires

VENTE - promesse de vente - immeuble - condition suspensive - renonciation par tout bénéficiaire à l'exercice de son droit de préemption - préemption par la commune - annulation judiciaire de la décision - portée - urbanisme - droit de préemption urbain - vente d'un immeuble - annulation de la décision de préemption - effets - réitération de la vente initiale conclue sous la condition suspensive d'absence de préemption

Viole les articles 1134 et 1176 du Code civil la cour d'appel qui, pour rejeter la demande en réitération de la vente présentée par un propriétaire qui avait cédé une parcelle de terre sous condition suspensive de l'absence d'exercice de tout droit de préemption, retient que la caducité de la vente résultant de l'exercice de ce droit par la commune n'a pas pu être levée par l'annulation de l'arrêté de préemption par la juridiction administrative, alors que cette annulation étant rétroactive, la commune était censée avoir renoncé à préempter.

Texte de la décision

Moyens

Sur le moyen unique :

Motivation

Vu les articles 1134 et 1176 du Code civil ;

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 12 août 2003), que, par acte sous seing privé du 6 février 1995, Mme X... a vendu à la société Sud immobilier (la société), une parcelle de terre sous condition suspensive de la renonciation par les

bénéficiaires d'un droit de préemption à l'exercice de ce droit ; que, par arrêté municipal du 20 février 1995, la commune de Serres-Castet a exercé son droit de préemption aux prix et conditions proposés ; que cet arrêté ayant été annulé par décision de la juridiction administrative du 9 mars 1999 devenue irrévocable, la société a assigné Mme X... et son curateur M. X... en réitération de la vente ;

Attendu que pour rejeter la demande, l'arrêt retient que la commune ayant exercé son droit de préemption, la vente est devenue caduque du fait de la défaillance de la condition stipulée par les parties, et que l'annulation de l'arrêt de préemption par la juridiction administrative n'a pu lever la caducité dont est entachée la promesse du 6 février 1995 ;

Motivation

Qu'en statuant ainsi, alors que l'annulation de la décision de préemption étant rétroactive, la commune était censée avoir renoncé à préempter, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 12 août 2003, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ;

remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Toulouse ;

Condamne les consorts X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette la demande des consorts X... ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne les consorts X... à payer à la société Sud immobilier la somme de 2 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de Cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-deux juin deux mille cinq.

Décision attaquée

Cour d'appel de pau, 2003-08-12
12 août 2003

Textes appliqués

Code civil 1134, 1176

Rapprochements de jurisprudence

Chambre civile 3, 2002-11-20, Bulletin 2002, III, n° 234, p. 201 (rejet)

Conseil d'Etat, 2003-02-26, n° 231558, publié au Recueil Lebon