

Loi ALUR : Droit de préemption urbain et dispositions transitoires Quid des avant-contrats conclus avant le 27 mars 2014 ?

L'article 149 de la loi ALUR du 24 mars 2014, modifie notamment l'article L 211-4 c) du code de l'urbanisme relatif au droit de préemption urbain « simple ».

Ce texte disposait jusque-là que le droit de préemption urbain simple n'était pas applicable à l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de dix ans à compter de son achèvement. Depuis le 27 mars dernier, l'exception ne bénéficie plus qu'aux ventes d'immeubles neufs pendant une période de 4 ans à compter de leur achèvement.

Se pose donc à vous la question de la période transitoire pour les promesses régularisées à la date d'entrée en vigueur de la disposition nouvelle, le 27 mars 2014, mais n'ayant pas encore été réitérées par acte authentique.

1.- L'article 2 du Code civil dispose que « *La loi ne dispose que pour l'avenir ; elle n'a point d'effet rétroactif* ». Reprenant la théorie développée par P. Roubier¹, la jurisprudence a dégagé les principes de mise en œuvre de cette disposition, en distinguant les situations contractuelles et celles extracontractuelles².

En matière contractuelle, les tribunaux ont posé un principe, assorti d'un tempérament. Le principe, emprunté à la théorie traditionnelle des droits acquis, est que le contrat est régi par la loi qui est en vigueur au jour de sa formation. Ainsi lorsqu'il s'agit de savoir si le contrat est valable ou non, sa validité s'apprécie au regard de la loi contemporaine de la conclusion de l'accord. Et lorsqu'il s'agit de savoir quels sont les effets du contrat, il faut également se reporter à la loi d'origine³. Selon la formulation de la Cour de cassation, « *les effets des contrats conclus antérieurement à la loi nouvelle, même s'ils continuent à se réaliser postérieurement à cette loi, demeurent régis par les dispositions sous l'empire desquelles ils ont été passés* »⁴.

¹ P. ROUBIER, *Le droit transitoire*, 2^{ème} éd., *Des Conflits de loi dans le temps*

² Cass. 1^{ère} civ. 29 avril 1960, D. 1960, 429, note G. HOULLEAUX ; *Grands arrêts de la jurisprudence civile*, t. 1, 12^{ème} éd. Par F. TERRE et Y. LEQUETTE, n° 4-7

³ Cass. civ. 7 juin 1901, D.P. 1902, I, 105 : « *Attendu que les effets d'un contrat sont régis, en principe, par la loi en vigueur, à l'époque où il a été passé...* » - Cass. com. 15 juin 1962 : bull. civ. III, n° 313, p. 258,

⁴ Cass. 3^{ème} civ. 3 juillet 1979 : bull. civ. III n° 149 ; JCP éd. G. 1980 II 19384, note F. DEKEUWER-DEFOSSEZ

Le principe ne cède que lorsque la loi aura été dictée par des motifs impérieux d'ordre public : une telle loi s'appliquera alors aux contrats en cours. Toute loi d'ordre public n'a pas forcément d'effet immédiat⁵. Les tribunaux doivent rechercher en fait si l'ordre public risque sérieusement d'être compromis par la survivance des droits antérieurs et caractériser les raisons d'une application immédiate de la loi nouvelle, que sa nature d'ordre public ne peut à elle seule justifier⁶.

Ces principes jurisprudentiels n'ont toutefois vocation à s'appliquer qu'en l'absence de dispositions expresses par lesquelles le législateur aurait réglé la question du droit transitoire des nouvelles dispositions. En effet, l'article 2 du Code civil n'étant pas d'ordre public, le législateur, peut librement y déroger en modulant l'application dans le temps des dispositions nouvelles qu'il adopte : il peut ainsi décider de l'application de la loi nouvelle aux contrats en cours⁷.

2.- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 ne prévoit aucune disposition spécifique relative à l'entrée en vigueur du nouveau périmètre du droit de préemption urbain. Dans ces conditions, ces règles s'appliquent aux ventes conclues à compter du 27 mars 2014. Cela a également pour conséquence qu'une vente conclue dès avant cette date n'entre pas dans le champ d'application du nouveau droit de préemption urbain. Cependant, dans l'hypothèse d'avant-contrats régularisés dès avant cette dernière date, il convient d'opérer une distinction suivant qu'ils consacrent ou non une vente parfaite entre les parties.

C'est en effet la critère qui a pu être retenu par la cour d'appel de Paris, (rendue en matière d'espace naturel sensible mais transposable en droit de préemption urbain), qui a jugé « *que lorsqu'est intervenue une vente parfaite avant la publication de l'institution d'un droit de préemption au Recueil des actes du Département et peu important que les parties aient convenu de fixer la prise de possession et le paiement du prix au jour de la signature d'un acte authentique ultérieur, le vendeur n'est pas tenu de faire une déclaration d'intention d'aliéner, puisque la vente a été conclue avant même que le droit de préemption lui soit opposable* ». ⁸

⁵ H. L. et J. MAZEAUD, *Introduction à l'étude du droit*, 12^{ème} éd. Par F. CHABAS, n° 148

⁶ Cass. 1^{ère} civ. 17 mars 1998 : Bull. Civ. I, n° 115, RTD. Civ. 1999, 378, obs. J. MESTRE – Cass. com. 3 mars 2009, n° 07-16.527

⁷ Cf. sur la loi du 9 juillet 1970, CA Paris, 21 mai 1971 : Dalloz 1973. 93

⁸ CA Paris, 1^{ère} civ. 5 mars 2001 : Const.-urb, nov. 2002, p. 23, note P. CORNILLE ; Juris-Data n° 2001-18172.

Ce qu'il faut retenir

Il convient de distinguer selon que l'avant-contrat est une promesse synallagmatique de vente (compromis) ou une promesse unilatérale de vente.

a. Promesse synallagmatique de vente :

- En règle de principe et conformément à l'article 1589 du Code civil, une telle promesse vaut vente. Il y a donc une vente parfaite dès sa signature. Puisque la vente s'est conclue sous l'empire du droit antérieur, il n'y a pas lieu de purger le nouveau droit de préemption urbain, même si la vente est réitérée par acte authentique postérieurement au 27 mars 2014.
- Par tempérament, les parties peuvent déroger à la règle ci-dessus exprimée et ériger en condition de formation de la vente un élément habituellement accessoire tel que la signature de l'acte authentique⁹ : la promesse de vente ne vaut alors pas vente. Puisqu'aucune vente ne s'est conclue sous l'empire du droit antérieur, il conviendra de purger le nouveau droit de préemption urbain si l'opération entre dans son champ d'application.

b. Promesse unilatérale de vente :

La signature d'une promesse unilatérale de vente ne confère qu'un strict droit personnel à son bénéficiaire et n'emporte pas formation du contrat de vente. C'est à la levée d'option que le contrat de vente se formera. Si aucune levée d'option n'est intervenue avant le 27 mars 2014, il conviendra de purger le nouveau droit de préemption urbain si l'opération entre dans son champ d'application.

⁹ La stipulation d'un terme extinctif peut être interprétée comme manifestant la volonté des parties d'ériger la signature de l'acte authentique en élément de validité de la vente.