

### 3. DROIT PATRIMONIAL

---

par Céline KUHN, Maître de conférences à l'Université de La Réunion - Co-directrice du Master 2 Droit du Patrimoine-Droit notarial

#### **Propriété - Droit de rétrocession - Droit de préemption**

CA Saint-Denis de la Réunion, 12 octobre 2007, (n°06/00473)

**L'arrêt (n°06/00473) du 12 octobre 2007** traite du droit de rétrocession en matière de préemption. « *L'ancien propriétaire ne peut prétendre à l'exercice du droit de rétrocession du bien préempté que dans le cas où le titulaire du droit de préemption décide durant les cinq ans suivant son acquisition par exercice de la préemption de l'utiliser ou de l'aliéner à d'autres fins que celles définies à l'article L210-1 du Code de l'urbanisme. Ainsi, l'article L231-11 du Code de l'urbanisme admet-il l'hypothèse de la rétrocession mais celle-ci n'est possible qu'autant que le titulaire du droit de préemption proposerait de revendre le terrain dans le délai de cinq ans suivant l'acquisition, ce qui ne correspond pas au cas d'espèce puisque le bien litigieux a été acquis dans le cadre du droit de préemption le 7 septembre 1989 et qu'il n'est pas envisagé par la Commune de le vendre* ». Même si comme le soutient l'ancien propriétaire, la Commune n'aurait pas encore procédé à la réalisation de l'opération qui fondait l'exercice de son droit de préemption, la Cour d'appel précise que cette dernière « *n'est soumise à aucun délai particulier pour remplir l'objectif déclaré* ». Par ailleurs, « *aucune disposition légale ne permet au requérant d'imposer au bénéficiaire du droit de préemption de lui rétrocéder la propriété d'un terrain dont il est pleinement propriétaire en vertu d'une préemption de 1989* ». Le droit de rétrocession en matière de préemption ne connaît pas le même régime que celui que l'on retrouve dans le cadre de l'expropriation. Le demandeur a essayé d'attirer les juges sur le terrain de l'expropriation puisque la rétrocession, dans cette situation, n'est pas conditionnée à l'existence d'une opération de revente du bien.