



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

immeubles

Question écrite n° 91920

Texte de la question

M. Sébastien Huyghe appelle l'attention de Mme la ministre d'État, garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, sur la vente d'un bien immobilier dans laquelle l'acquéreur s'est réservé une faculté de rachat dans le cadre des dispositions des articles 1659 et suivants du code civil. En effet, ce type de vente emporte, d'une part, un transfert immédiat de propriété au profit de l'acquéreur et, d'autre part, aucune obligation de rembourser le prix de vente qu'il a reçu. Il lui demande donc si le Gouvernement pourrait considérer cette vente comme constitutive d'un acte de prêt et si les règles de la rescision de la vente pour cause de lésion, résultant des dispositions des articles 1674 et suivants du code civil, pourraient être applicables à une vente comportant cette faculté de rachat.

Texte de la réponse

La faculté de rachat ou de réméré est un pacte par lequel le vendeur se réserve le droit, pendant un délai de cinq années au plus, de reprendre la chose vendue, moyennant la restitution du prix principal et le remboursement de frais divers. Le contrat de vente à réméré d'un bien immobilier entraîne un transfert de propriété, dès la conclusion du contrat ou lors de la signature de l'acte authentique. En cas d'exercice de la faculté de réméré, la vente est résolue et le bien immobilier retourne dans le patrimoine du vendeur, qui restitue à l'acheteur le prix initialement versé ainsi que le montant des réparations nécessitées par l'entretien du bien ou des travaux ayant augmenté sa valeur. Il est notamment recouru à ce pacte pour contrôler la destination du bien vendu, ou pour garantir une opération de crédit en transférant au profit du créancier la propriété du bien offert en garantie. Le transfert de propriété inhérent à la vente à réméré exclut que cet acte puisse être assimilé à un contrat de prêt. En ce qui concerne les dispositions des articles 1674 et suivants du code civil relatives à la rescision pour lésion, elles sont applicables aux ventes conclues avec faculté de rachat, l'article 1676 précisant à cet égard que le délai pour exercer l'action en rescision n'est pas suspendu pendant la durée du temps stipulé pour le pacte du rachat.

Données clés

Auteur : [M. Sébastien Huyghe](#)

Circonscription : Nord (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 91920

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Justice et libertés (garde des sceaux)

Ministère attributaire : Justice et libertés

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 octobre 2010, page 11566

Réponse publiée le : 11 janvier 2011, page 273