



LE POINT SUR...

LA VENTE AVEC FACULTÉ DE RACHAT

Depuis toujours, le droit s'efforce de simplifier les textes de loi afin de la rendre plus accessible. C'est dans cette optique que la loi n°2009-526 du 12 mai 2009 concernant la simplification du droit et l'allègement des procédures **a remplacé le concept de « vente à réméré » par le pacte de rachat ou vente avec faculté de rachat.**

La vente avec faculté de rachat est définie à l'article 1659 du Code Civil, lequel dispose ce qui suit :

“ La faculté de rachat est un pacte par lequel le vendeur se réserve de reprendre la chose vendue, moyennant la restitution du prix principal et le remboursement dont il est parlé à l'article 1673. ”

La vente avec faculté de rachat s'apparente donc à **une vente sous condition résolutoire de l'exercice du rachat et de la restitution du prix.**

À l'inverse du pacte de préférence ou de la promesse de vente, la faculté de rachat doit être stipulée dans l'acte de vente lui-même et ne fait pas l'objet d'un nouvel acte. Le vendeur est ainsi le seul habilité à exercer ou non sa faculté de rachat, selon la convention unique qui la prévoit, et non à l'occasion d'une autre vente.

Précisons par ailleurs que, conformément aux dispositions de l'article 1660 du Code Civil, **la faculté de rachat ne peut être stipulée pour un terme excédant cinq années.** Si elle a été stipulée pour un terme plus long, elle est réduite à ce terme. L'article 1661 du même Code précise en outre que le terme fixé est de rigueur et ne peut être prolongé par le juge.

Ainsi, les parties peuvent convenir d'une faculté de rachat pour un délai inférieur à cinq ans, mais ne peuvent la prévoir pour une période plus longue. Le délai court en principe à compter de la vente.

QU'EST CE QUE LA CONVENTION DE RACHAT ?

La convention de rachat peut être assortie des modalités les plus diverses :

- il est notamment possible d'y stipuler que le prix de reprise sera supérieur au prix initial,
- ou encore que le droit de rachat sera personnel au vendeur et ne pourra pas être exercé par ses héritiers, ses ayants droit ou des tiers quelconques.

Il est intéressant de constater que le législateur n'a pas organisé les modalités d'exercice de la faculté de rachat. À l'exception de *l'article 1162 du Code Civil* prévoyant que l'acquéreur demeure propriétaire irrévocable, faute par le vendeur d'avoir exercé son action en rachat dans le terme prescrit, les modalités d'exercice de la faculté de rachat sont déterminées conventionnellement dans l'acte de vente.

Notons à ce titre qu'il résulte de la combinaison *des articles 1659 et 1673 du Code Civil* que **l'acquéreur reste propriétaire du bien tant que le vendeur n'a pas satisfait à son obligation de rembourser le prix et les frais en exécution du pacte de rachat**, alors même qu'il a manifesté sa volonté d'exercer la faculté de rachat. Deux cas de figures sont possibles :

- jusqu'à l'exercice du rachat, l'acheteur est propriétaire du bien et assume les risques de la chose (sa situation ne se cristallise cependant qu'à l'expiration du délai de rachat).
- si, en revanche, le vendeur exerce sa faculté de rachat, la vente est rétroactivement résolue et les choses remises en l'état antérieur à la vente qui est censée n'avoir jamais eu lieu, le transfert de propriété étant aussi réputé ne jamais s'être opéré.

POUR CONCLURE

Relevons une décision récente et pour le moins surprenante du Conseil d'État (CE, 9e et 10e ch., 7 oct. 2021), aux termes de laquelle les Hauts Magistrats ont considéré que l'exercice de la faculté de rachat ne constitue pas une livraison de bien imposable à la TVA et que le surplus de prix versé à l'occasion de l'exercice de la faculté de rachat est la contrepartie d'une prestation de service de réservation du bien relevant du droit commun.

Il ne fait aucun doute que cette décision reviendra au centre du débat dans un futur proche, les opérations de vente avec faculté de rachat se multipliant ces dernières années, notamment au regard du contexte économique difficile pour certains propriétaires.



Retrouvez notre Minute SEINEO tous les mois sur LinkedIn !

N
SEINEO
NOTAIRES


Notaires
de France

01 46 99 77 77
seineo@paris.notaires.fr
23 bis boulevard Jean Jaurès - 92100 Boulogne-Billancourt
www.seineo.notaires.fr