

Texte intégral

FormationCass : Formation de section

updatedByCass : 2023-10-16

Solution : Cassation

Chainage : 2021-06-22Cour d'appel de Grenoble 0119/02306

idCass : 651527eb42b42d8318bc657d

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2023:C300662

Publications : Publié au Bulletin

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 662

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 28 septembre 2023

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 662 FS-B

Pourvoi n° K 22-15.576

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 28
SEPTEMBRE 2023

Mme [X] [W], domiciliée [Adresse 2], a formé le pourvoi n° K 22-15.576 contre l'arrêt rendu le 22 juin 2021 par la cour d'appel de Grenoble (1re chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [Y] [D],

2°/ à Mme [T] [F], épouse [D],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen unique de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Djikpa, conseiller référendaire, les observations de la SCP Thouvenin, Coudray et Grévy, avocat de Mme [W], de la SCP Claire Leduc et Solange Vigand, avocat de M. et Mme [D], et l'avis de M. Burgaud, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 11 juillet 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Djikpa, conseiller référendaire rapporteur, M. Delbano, conseiller doyen, M. Boyer, Mme Abgrall, conseillers, M. Zedda, Mmes Brun, Vernimmen, Rat, conseillers référendaires, M. Burgaud, avocat général référendaire, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 22 juin 2021), par acte sous-seing privé des 7 et 14 juillet 2016, Mme [W] a promis de vendre à M. [I] et Mme [L] une parcelle en nature de taillis.
2. A la suite de la notification de l'intention de vendre qui lui avait été adressée par le notaire, M. [D], propriétaire d'une parcelle boisée contiguë a, par lettre recommandée du 31 août 2016, déclaré exercer son droit de préférence, en application de l'article L. 331-19 du code forestier.
3. Mme [W] ayant exprimé son refus de vendre son bien à M. [D] et n'ayant pas répondu à la sommation d'assister à la vente qui lui avait été délivrée, le notaire a dressé un procès-verbal de carence.
4. M. et Mme [D] l'ont assignée en vente forcée de la parcelle et paiement de dommages-intérêts.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa seconde branche

Enoncé du moyen

5. Mme [W] fait grief à l'arrêt de la condamner à régulariser la vente de sa parcelle au profit de M. [D], alors « que le seul questionnement du bénéficiaire du droit de préférence prévu pour la vente de parcelle en état de taillis ne vaut pas offre de vente, de sorte qu'en l'absence de promesse le vendeur est libre de renoncer à la vente initialement envisagée ; qu'en déclarant que, dès lors que ni la SAFER ni la commune n'avaient souhaité exercer leur droit de préemption, le droit de préférence du voisin avait produit plein et entier effet par la rencontre des consentements, dès la date du 31 août 2016 à laquelle l'intéressé avait exprimé son intention de s'en prévaloir, la venderesse ne pouvant dès lors se rétracter de son intention de vendre après l'exercice de ce droit, la cour d'appel a violé l'article L. 331-19 du code forestier dans sa rédaction applicable en la cause et l'article 1589 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article L. 331-19 du code forestier, dans sa rédaction applicable en la cause, et l'article 1589, alinéa 1er, du code civil :

6. Selon le premier de ces textes, en cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à quatre hectares, les propriétaires d'une parcelle boisée contiguë bénéficient d'un droit de préférence. Le vendeur est tenu de leur notifier le prix et les conditions de la cession projetée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, lorsque le nombre de notifications est égal ou supérieur à dix, par voie d'affichage en mairie durant un mois et de publication d'un avis dans un journal d'annonces légales. Tout propriétaire d'une parcelle boisée contiguë dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification pour faire connaître au vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise contre récépissé, qu'il exerce son droit de préférence aux prix et conditions qui lui sont indiqués par le vendeur. Lorsque plusieurs propriétaires de parcelles contiguës exercent leur droit de préférence, le vendeur choisit librement celui auquel il souhaite céder son bien. Le droit de préférence n'est plus opposable au vendeur en l'absence de réalisation de la vente résultant d'une défaillance de l'acheteur dans un délai de quatre mois à compter de la réception de la déclaration d'exercice de ce droit. Ce droit de préférence s'exerce sous réserve du droit de préemption, et de la rétrocession qui en découle, prévu au bénéfice de personnes morales chargées d'une mission de service public par le code rural et de la pêche maritime ou par le code de l'urbanisme.

7. Aux termes du second, la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.

8. À défaut de disposition législative le précisant, la notification ou l'affichage du prix et des conditions de la vente projetée ne vaut pas offre ferme de vente au profit du bénéficiaire du droit de préférence, de sorte que l'exercice de ce droit par le propriétaire d'une parcelle boisée contiguë ne prive pas le vendeur de la liberté de renoncer à la vente.

9. Pour condamner Mme [W] à régulariser, au profit de M. [D], la vente de sa parcelle boisée, l'arrêt retient que, dès lors que ni la SAFER ni la commune n'ont souhaité exercer leur droit de préemption, le droit de préférence de M. [D] a produit plein et entier effet par la rencontre des consentements, dès la date à laquelle il a exprimé son intention de s'en prévaloir, la venderesse ne pouvant, dès lors, se rétracter de son intention de vendre après l'exercice de ce droit et que, par conséquent, M. [D] est fondé à voir reconnaître plein et entier effet à la vente intervenue entre Mme [W] et lui-même par l'exercice de son droit de préférence.

10. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il infirme partiellement le jugement et, statuant à nouveau et y ajoutant, condamne Mme [W] à régulariser par acte notarié au profit de M. [D] la vente de la parcelle, dans les conditions précisées dans la réquisition d'instrumenter en date des 7 juillet et 14 juillet 2016 valant accord entre Mme [W] et M. [I] et Mme [L] ainsi que dans le courrier de notification à M. [D] du notaire en date du 29 août 2016, dans le délai de quatre mois à compter de la signification de l'arrêt, sous astreinte, rejette toutes les autres demandes et en ce qu'il statue sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile, l'arrêt rendu le 22 juin 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Grenoble ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Lyon ;

Condamne M. et Mme [D] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit septembre deux mille vingt-trois et signé par lui et Mme Letourneur, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

Copyright 2023 - Dalloz - Tous droits réservés.