

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 10 juillet 2013

N° de pourvoi: 10-25979

ECLI:FR:CCASS:2013:C300846

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Riom, 2 septembre 2010), que M. et Mme X... ont donné à bail à M. et Mme Y... divers biens agricoles ; qu'ayant consenti le 10 janvier 2000 à un tiers une promesse de vente sur ces biens, M. et Mme X... ont notifié les modalités de la vente projetée à M. et Mme Y... qui ont exercé leur droit de préemption ; que ceux-ci ayant été définitivement déclarés forclos le 14 juin 2005, M. et Mme X... ont réitéré la vente en la forme authentique le 31 mai 2008 ; que M. et Mme Y... ont assigné leurs bailleurs en nullité de cette vente au motif que la procédure de notification n'avait pas été renouvelée ;

Attendu que M. et Mme Y... font grief à l'arrêt de rejeter cette demande, alors, selon le moyen, que lorsqu'un an après l'envoi de la dernière notification, la vente n'étant pas réalisée, le propriétaire persiste dans son intention de vendre, il est tenu de renouveler la procédure prévue à l'article L. 412-8 du code rural ; qu'en l'espèce, pour décider que la vente promise à M. Z... par les consorts X... n'avait pas à faire l'objet d'une nouvelle notification au preneur, la cour d'appel s'est bornée à relever que l'acte notarié du 31 mai 2008 ne constituait pas une nouvelle vente, distincte de la promesse du 10 janvier 2000 notifiée une première fois aux époux Y... ; qu'en statuant ainsi, elle a violé l'article L. 412-9

du code rural ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la promesse synallagmatique de vente du 10 janvier 2000 comportait une condition suspensive relative à la purge du droit de préemption, laquelle avait été réalisée par les décisions judiciaires consacrant la forclusion du droit du preneur, et qu'ainsi la vente était devenue parfaite, la cour d'appel en a exactement déduit que l'acte notarié du 31 mai 2008 ne constituait pas une nouvelle vente nécessitant une nouvelle notification au preneur ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les époux Y... à payer aux consorts X... la somme de 3 000 euros ; rejette la demande des époux Y... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix juillet deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour les époux Y...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté les époux Y... de leurs demandes tendant à l'annulation de la vente consentie par les consorts X... à M. Z..., à la mainlevée de toutes inscriptions d'hypothèques, privilèges et autres sûretés nées du chef de M. Z..., acquéreur évincé, à la radiation desdites inscriptions, ainsi qu'à la mention du dispositif du jugement à intervenir en marge de la minute de l'acte du 31 mai 2008 et à la publication de la décision à intervenir à la conservation des hypothèques de Moulins-Yzeure ;

AUX MOTIFS QUE l'article L.412-9 du code rural prévoit que lorsqu'un an après l'envoi de la dernière notification, la vente n'étant pas réalisée, le bailleur persiste dans son intention de vendre, ce dernier est tenu de renouveler la procédure de notification au preneur ; que la simple lecture de ce texte permet de retenir que contrairement à ce qu'avancent les appelants, il n'est fait aucune allusion à une « réalisation » par acte authentique et que ledit texte n'est applicable que si le bailleur « persiste dans son intention de vendre » ce

qui a contrario exclut l'hypothèse où la vente est déjà parfaite et le vendeur tenu par un engagement ferme et définitif ; que le compromis de vente conclu le 10 janvier 2000 ne prévoyait aucune caducité en cas de retard apporté à la réitération par acte authentique dont la date n'a pu qu'être différée du fait de la procédure concernant la validité du droit de préemption du preneur ; qu'en outre, la validité du consentement des parties n'était pas conditionnée à l'établissement d'un acte authentique, seuls certains effets de la vente étant reportés à la signature d'un tel acte ; que ledit compromis ne comportait qu'une condition suspensive relative à la purge des droits de préemption, laquelle a été réalisée par les décisions judiciaires consacrant la forclusion du droit du preneur, et qu'ainsi la vente du 10 janvier 2000 est devenue parfaite en application des articles 1583 et 1589 du Code civil ; que dès lors l'acte notarié du 31 mai 2008 ne constitue pas une nouvelle vente nécessitant une nouvelle notification au preneur ; attendu encore que le défaut d'accomplissement de la notification de la vente dans les 10 jours n'est assorti d'aucune sanction ; qu'en outre, la vente étant intervenue depuis le 10 janvier 2000 le preneur qui en a contesté à l'époque la validité en était nécessairement informé ; que les allusion faites à une collusion frauduleuse à laquelle aurait participé un notaire sont, en présence des explications données par les intimés qui se fondent sur les procédures ayant antérieurement opposé les parties, dénuées de pertinence ;

ALORS QUE lorsqu'un an après l'envoi de la dernière notification, la vente n'étant pas réalisée, le propriétaire persiste dans son intention de vendre, il est tenu de renouveler la procédure prévue à l'article L.412-8 du Code rural ; qu'en l'espèce, pour décider que la vente promise à M. Z... par les consorts X... n'avait pas à faire l'objet d'une nouvelle notification au preneur, la cour d'appel s'est bornée à relever que l'acte notarié du 31 mai 2008 ne constituait pas une nouvelle vente, distincte de la promesse du 10 janvier 2000 notifiée une première fois aux époux Y... ; qu'en statuant ainsi, elle a violé l'article L. 412-9 du code rural.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Riom , du 2 septembre 2010