

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 12 mars 2014

N° de pourvoi: 12-22440

ECLI:FR:CCASS:2014:C300294

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Piwnica et Molinié, 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 (Paris, 10 mai 2012), que le Groupement foncier agricole Zaffani (le GFA) a donné à bail le 9 novembre 2004 à la société Carlier production (la société) un immeuble à usage de poulailler industriel ; que, par lettre du 27 mars 2006, le notaire du GFA a notifié à la société le projet de cession de cet immeuble à un tiers en précisant que l'éventuelle décision de préemption devrait parvenir à l'étude notariale au siège de laquelle le propriétaire vendeur avait élu domicile ; que la société a fait part de son intention de préempter au notaire, et a adressé également une lettre en ce sens au propriétaire qui est revenue avec la mention « n'habite pas à l'adresse indiquée » ; que la vente n'a pas été régularisée ; que le 29 mars 2009 la société Grave Wallyn Randoux, mandataire liquidateur de la société a assigné la société civile professionnelle Moyrand Bally, mandataire liquidateur du GFA, pour voir déclarer parfaite la vente de l'immeuble par suite de l'accord sur la chose et le prix et de l'exercice du droit de préemption ;

Attendu que la société civile professionnelle Moyrand Bally, ès qualités, fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen :

1°/ que conformément à l'article L. 412-8 du code rural, le preneur auquel le propriétaire/

bailleur du bien loué a notifié son intention de vendre doit, dans un délai de deux mois prescrit à peine de forclusion, exercer son droit de préemption en notifiant au propriétaire son acceptation de l'offre d'acquérir, le notaire qui a reçu la mission légale de notifier au preneur les éléments essentiels de la vente n'ayant pas qualité pour recevoir l'acceptation de l'offre ; qu'en l'espèce, le preneur a notifié son acceptation de l'offre d'aliéner au propriétaire, le GFA Zaffani frères, par lettre recommandée mais, libellée à une adresse erronée, cette lettre a été retournée à l'expéditeur, la société Carlier production, qui n'a pas réitéré son envoi dans le délai légal ; qu'en déclarant néanmoins la vente parfaite, par l'effet de la notification de son acceptation de l'offre de vente par le preneur, adressée au notaire, mandataire apparent du propriétaire, la cour d'appel a violé la disposition susvisée, ensemble l'article 1998 du code civil ;

2°/ qu'à titre subsidiaire, conformément à l'article 670 du code de procédure civile, la date de réception d'une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est celle qui est apposée par l'administration des postes lors de la remise de la lettre à son destinataire ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a retenu que la notification de son acceptation de l'offre par le preneur avait été effectuée dans le délai légal, pour avoir été distribuée le 26 mai 2006, le notaire ayant pu alors en avoir connaissance, peu important qu'elle n'ait été remise à l'office notarial que le 30 mai suivant, soit après l'expiration du délai, selon la mention apposée sur l'accusé de réception ; qu'en statuant ainsi, pour dire la notification valable et la vente parfaite, la cour d'appel qui a attaché à la distribution d'un courrier recommandé les effets d'une lettre simple et a refusé de tenir compte de la date de remise au destinataire du pli recommandé, soit de la date de réception, pour déclarer tardive la notification, a violé la disposition susvisée ensemble l'article L. 412-8 du code rural ;

3°/ que si une personne peut être engagée par les actes accomplis par son cocontractant à l'égard d'un mandataire apparent, c'est à la condition que la croyance de celui-ci dans les pouvoirs du mandataire est légitime ; qu'en l'espèce, conformément à sa mission légale, le notaire instrumentaire a notifié au preneur l'offre de vente et fait connaître au preneur le prix et les conditions de la vente, le preneur disposant alors d'un délai de deux mois pour faire connaître au propriétaire son acceptation d'acquérir, son silence valant refus ; que la cour d'appel, pour déclarer la vente parfaite, a considéré que l'information adressée par le preneur au notaire quant à son acceptation de l'offre valait notification, le preneur pouvant légitimement croire que le notaire était mandaté par le propriétaire pour recevoir son acceptation de l'offre ; que toutefois, il résulte des éléments de la cause que le preneur savait que son acceptation devait être notifiée au propriétaire mais qu'il a invoqué le mandat du notaire et son caractère apparent dans le but de faire échec à la forclusion encourue, la notification de son acceptation au propriétaire n'ayant pas pu être distribuée, en raison d'une erreur affectant l'adresse de celui-ci et faute d'avoir réitéré la notification par huissier de justice ; que dès lors, il s'en évinçait que le preneur qui avait tenté, mais échoué, à notifier, dans le délai légal, son acceptation de l'offre au propriétaire savait que le notaire n'était pas le mandataire du propriétaire à qui il devait notifier son acceptation ; qu'en retenant néanmoins que la notification effectuée auprès du notaire était valable, le preneur ayant pu croire légitimement en ses pouvoirs, la cour d'appel qui n'a pas tiré de ses propres constatations les conséquences légales qui s'en évinçaient a, en conséquence, violé l'article 1998 du code civil, ensemble l'article L. 412-8 du code rural ;

4°/ que conformément à l'article L. 412-8, alinéa 4, du code rural, le preneur qui a accepté

l'offre d'acquérir le bien loué dispose d'un délai de deux mois pour régulariser la vente et sa déclaration d'intention d'acquérir est nulle de plein droit quinze jours après une mise en demeure du propriétaire ; qu'en l'espèce, le propriétaire qui n'a pas vendu le bien à un tiers n'a pas adressé de mise en demeure au preneur mais celui-ci n'a pas régularisé la vente et il s'est abstenu de revendiquer sa qualité de propriétaire lors d'une instance en paiement des loyers introduite par la GFA Zaffani frères, se bornant à soulever des exceptions tirées du bail rural même ; qu'en conséquence, la cour d'appel qui avait constaté que le preneur s'était abstenu de régulariser la vente puis de se prévaloir de sa qualité de propriétaire lorsqu'elle était niée par le propriétaire mais qui n'en a pas déduit qu'elle devait prononcer la nullité de l'acceptation de l'offre, faute pour le preneur d'avoir régularisé la vente dès la délivrance de l'assignation en paiement de loyers n'a pas déduit de ses propres constatations les conséquences légales qui s'en évinçaient et a, en déclarant néanmoins la vente parfaite, violé la disposition susvisée ensemble l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la notification du projet de cession adressé le 27 mars 2006 à la société précisait que sa décision quant à l'exercice de son droit de préemption devrait parvenir au siège de l'étude où le propriétaire vendeur avait élu domicile et constaté que le courrier informant celui-ci de la décision de préempter avait été distribué le 26 mai suivant à l'office notarial, nonobstant la mention « reçu le 30 mai 2006 » apposée par ce dernier sur l'accusé de réception, la cour d'appel, qui a retenu, abstraction faite d'un motif surabondant relatif au mandat apparent du notaire, que le preneur s'était conformé aux informations que le notaire lui avait données pour le mettre loyalement en mesure d'exercer son droit de préemption, même s'il avait en même temps envoyé au bailleur une lettre à une adresse qui s'est révélée erronée, en a exactement déduit que, nonobstant l'absence de régularisation de l'acte dans le délai prévu par l'article L. 412-8 du code rural, la vente était parfaite par accord sur la chose et le prix et exercice par le preneur de son droit de préemption ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile professionnelle Moyrand Bally, ès qualités, aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société civile professionnelle Moyrand Bally, ès qualités, à payer à la société Grave Wallyn Randoux, ès qualités, la somme de 3 000 euros ; rejette les autres demandes ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour la société Moyrand-Bally, ès qualités.

Le moyen fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir constaté que la Sté CARLIER PRODUCTION, en notifiant, le 26 mai 2006, l'exercice de son droit de préemption, avait rendu la vente parfaite par accord sur la chose et le prix, et d'avoir ordonné à la SCP MOYRAND-BALLY en qualité de liquidateur judiciaire du GFA ZAFFANI Frères de régulariser la vente, aux prix et conditions contenues dans la déclaration d'intention d'aliéner,

AUX MOTIFS QUE il n'est pas contesté que le notaire a, conformément aux dispositions de l'article L. 412-8 du code rural, régulièrement fait connaître à la Sté CARLIER PRODUCTION par LR du 27 mars 2006, distribuée le 29 mars suivant, le prix, les charges, les conditions et les modalités de la vente projetée ainsi que les nom et domicile de la personne qui se proposait d'acquérir, cette communication valant offre de vente aux prix et conditions qui y sont contenues, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1er du code civil, étant applicables à l'offre ainsi faite ; que la Sté CARLIER PRODUCTION qui disposait d'un délai de deux mois à compter de la réception de la notification, à peine de forclusion, pour faire connaître dans les mêmes formes au propriétaire vendeur son refus ou son acceptation de l'offre aux prix, charges et conditions proposées au notaire par lettre recommandée du 23 mai 2003, distribuée le 26 mai suivant, donc avant l'expiration du délai de deux mois, peu important que l'office notarial ait apposé sur l'accusé de réception la mention « reçu le 30 mai 2006 », dès lors que le notaire était en mesure de prendre connaissance de l'acceptation dès le 26 mai ; que cette notification a été faite valablement au notaire, dès lors que celui-ci a précisé à la Sté CARLIER PRODUCTION dans sa notification du 27 mars 2006 qu'elle devait faire parvenir sa réponse au siège de son étude, où le propriétaire a élu domicile et que le preneur a pu légitimement croire qu'il agissait comme mandataire, à tout le moins apparent, du bailleur vendeur ; que la Sté CARLIER PRODUCTION n'a pas réalisé l'acte authentique de vente dans le délai de deux mois à compter de la date d'envoi de son acceptation de l'offre, prévu à l'article L. 412-8 alinéa 4 du code rural, mais que sa déclaration de préemption a continué de produire effet en l'absence de mise en demeure du bailleur vendeur, faisant courir le délai de quinze jours à l'expiration duquel la déclaration de préemption est nulle ; que la déclaration d'intention d'aliéner constituant une offre de vente qui a été acceptée par la Sté CARLIER PRODUCTION qui a signifié son intention d'acquérir aux prix et conditions de l'offre, la vente est parfaite par application de l'article 1583 du code civil, le jugement entrepris est infirmé en toutes ses dispositions ; que la renonciation à un droit réel immobilier ne peut résulter que d'actes manifestant sans équivoque la volonté de renoncer ; que la Sté CARLIER PRODUCTION après avoir cessé de payer les loyers en avril 2006 a réglé les loyers de septembre et octobre 2006, entre les mains d'un créancier du GFA ZAFFANI Frères, en exécution d'un procès verbal de saisie attribution du 7 juillet 2006, puis a invoqué la caducité du contrat de location, ainsi qu'il ressort de la lettre adressée le 20 juillet 2007 par la Sté CENTRALYS à Maître X... ; que ce paiement de deux loyers sur saisie attribution, ne constituait pas un acte établissant sans équivoque la volonté de la Sté CARLIER PRODUCTION de renoncer à son droit de propriété, d'autant qu'elle a interrompu les paiements en invoquant la caducité du bail ; qu'assignée en paiement d'arriérés de loyers, devant le tribunal d'instance d'Aulnay-sous-bois, statuant en qualité de tribunal paritaire des baux ruraux, la Sté CARLIER PRODUCTION a conclu pour l'audience du 17 octobre 2006 en se fondant exclusivement sur les exceptions tirés du bail

rural et sur la saisie attribution, faite entre ses mains, par un créancier du bailleur en sa qualité de locataire, que bien que ne faisant pas état de l'exercice de son droit de préemption dans ses écritures, il ne peut en être déduit qu'elle a nécessairement renoncé à la propriété du bien immobilier, acquise par son acceptation du 26 mai 2006 ; que la vente étant parfaite, au sens de l'article 1583 du code civil, c'est à bon droit que le liquidateur de la Sté CARLIER PRODUCTION demande que le vendeur soit condamné à régulariser le contrat par acte authentique aux prix et conditions de l'offre acceptée et qu'à défaut, l'arrêt à intervenir vaille vente ;

1) ALORS QUE conformément à l'article L. 412-8 du code rural, le preneur auquel le propriétaire/ bailleur du bien loué a notifié son intention de vendre doit, dans un délai de deux mois prescrit à peine de forclusion, exercer son droit de préemption en notifiant au propriétaire son acceptation de l'offre d'acquérir, le notaire qui a reçu la mission légale de notifier au preneur les éléments essentiels de la vente n'ayant pas qualité pour recevoir l'acceptation de l'offre ; qu'en l'espèce, le preneur a notifié son acceptation de l'offre d'aliéner au propriétaire, le GFA ZAFFANI Frères, par lettre recommandée mais, libellée à une adresse erronée, cette lettre a été retournée à l'expéditeur, la Sté CARLIER PRODUCTION, qui n'a pas réitéré son envoi dans le délai légal ; qu'en déclarant néanmoins la vente parfaite, par l'effet de la notification de son acceptation de l'offre de vente par le preneur, adressée au notaire, mandataire apparent du propriétaire, la cour d'appel a violé la disposition susvisée, ensemble l'article 1998 du code civil ;

2) ALORS QUE à titre subsidiaire, conformément à l'article 670 du code de procédure civile, la date de réception d'une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est celle qui est apposée par l'administration des postes lors de la remise de la lettre à son destinataire ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a retenu que la notification de son acceptation de l'offre par le preneur avait été effectuée dans le délai légal, pour avoir été distribuée le 26 mai 2006, le notaire ayant pu alors en avoir connaissance, peu important qu'elle n'ait été remise à l'office notarial que le 30 mai suivant, soit après l'expiration du délai, selon la mention apposée sur l'accusé de réception ; qu'en statuant ainsi, pour dire la notification valable et la vente parfaite, la cour d'appel qui a attaché à la distribution d'un courrier recommandé les effets d'une lettre simple et a refusé de tenir compte de la date de remise au destinataire du pli recommandé, soit de la date de réception, pour déclarer tardive la notification, a violé la disposition susvisée ensemble l'article L. 412-8 du code rural ;

3) ALORS QUE si une personne peut être engagée par les actes accomplis par son cocontractant à l'égard d'un mandataire apparent, c'est à la condition que la croyance de celui-ci dans les pouvoirs du mandataire est légitime ; qu'en l'espèce, conformément à sa mission légale, le notaire instrumentaire a notifié au preneur l'offre de vente et fait connaître au preneur le prix et les conditions de la vente, le preneur disposant alors d'un délai de deux mois pour faire connaître au propriétaire son acceptation d'acquérir, son silence valant refus ; que la cour d'appel, pour déclarer la vente parfaite, a considéré que l'information adressée par le preneur au notaire quant à son acceptation de l'offre valait notification, le preneur pouvant légitimement croire que le notaire était mandaté par le propriétaire pour recevoir son acceptation de l'offre ; que toutefois, il résulte des éléments de la cause que le preneur savait que son acceptation devait être notifiée au propriétaire mais qu'il a invoqué le mandat du notaire et son caractère apparent dans le but de faire échec à la forclusion encourue, la notification de son acceptation au propriétaire n'ayant

pas pu être distribuée, en raison d'une erreur affectant l'adresse de celui-ci et faute d'avoir réitéré la notification par huissier de justice ; que dès lors, il s'en évinçait que le preneur qui avait tenté, mais échoué, à notifier, dans le délai légal, son acceptation de l'offre au propriétaire savait que le notaire n'était pas le mandataire du propriétaire à qui il devait notifier son acceptation ; qu'en retenant néanmoins que la notification effectuée auprès du notaire était valable, le preneur ayant pu croire légitimement en ses pouvoirs, la cour d'appel qui n'a pas tiré de ses propres constatations les conséquences légales qui s'en évinçaient a, en conséquence, violé l'article 1998 du code civil, ensemble l'article L. 412-8 du code rural ;

4) ALORS QUE conformément à l'article L. 412-8 alinéa 4 du code rural, le preneur qui a accepté l'offre d'acquérir le bien loué dispose d'un délai de deux mois pour régulariser la vente et sa déclaration d'intention d'acquérir est nulle de plein droit quinze jours après une mise en demeure du propriétaire ; qu'en l'espèce, le propriétaire qui n'a pas vendu le bien à un tiers n'a pas adressé de mise en demeure au preneur mais celui-ci n'a pas régularisé la vente et il s'est abstenu de revendiquer sa qualité de propriétaire lors d'une instance en paiement des loyers introduite par la GFA ZAFFANI Frères, se bornant à soulever des exceptions tirées du bail rural même ; qu'en conséquence, la cour d'appel qui avait constaté que le preneur s'était abstenu de régulariser la vente puis de se prévaloir de sa qualité de propriétaire lorsqu'elle était niée par le propriétaire mais qui n'en a pas déduit qu'elle devait prononcer la nullité de l'acceptation de l'offre, faute pour le preneur d'avoir régularisé la vente dès la délivrance de l'assignation en paiement de loyers n'a pas déduit de ses propres constatations les conséquences légales qui s'en évinçaient et a, en déclarant néanmoins la vente parfaite, violé la disposition susvisée ensemble l'article 1134 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 10 mai 2012