

RÉSUMÉ :

Au sens de l'article L. 412-8, alinéa 4, du code rural et de la pêche maritime, est un acquéreur évincé, ayant qualité pour agir en nullité de la déclaration de préemption pour défaut de réalisation de l'acte de vente authentique, la personne mentionnée, dans la notification adressée par le notaire au bénéficiaire du droit de préemption, comme celle qui se propose d'acquérir

Texte intégral

Rejet

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2024:C300301

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 301

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 13 juin 2024

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 301 FS-B

Pourvoi n° X 22-20.992

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 13 JUIN 2024

La société d'aménagement foncier et d'établissement rural Auvergne-Rhône-Alpes (SAFER), société anonyme, dont le siège est [Adresse 3], a formé le pourvoi n° X 22-20.992 contre l'arrêt rendu le 5 juillet 2022 par la cour d'appel de Riom (1re chambre civile), dans le litige l'opposant :

1° / à M. [M] [D],

2° / à Mme [J] [W], épouse [D],

tous deux domiciliés [Adresse 4],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Davoine, conseiller référendaire, les observations de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Auvergne-Rhône-Alpes, et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 30 avril 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Davoine, conseiller référendaire rapporteur, M. David,

conseiller faisant fonction de doyen, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Proust, Pic, conseillers, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mme Gallet, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, M. Sturlèse, avocat général, et Mme Maréville, 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 (Riom, 5 juillet 2022), le 30 septembre 2016, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Auvergne-Rhône-Alpes (la SAFER), après avoir reçu communication d'un projet de vente de deux parcelles au profit de M. et Mme [D], a notifié sa décision de préempter.

2. Le 27 mars 2017, M. et Mme [D] ont mis en demeure la SAFER de régulariser l'acte de vente dans un délai de quinze jours.

3. Le même jour, ils l'ont assignée en nullité de sa décision de préemption.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

4. La SAFER fait grief à l'arrêt de juger recevable la demande de M. et Mme [D], alors :

« 1°/ que seul l'acquéreur évincé lors de la préemption peut agir en nullité à l'encontre de la décision de préemption ; qu'en conséquence, le demandeur à la nullité doit justifier d'un engagement ferme et définitif du propriétaire de lui vendre le bien et de son engagement corrélatif de l'acquérir ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que les époux [D] ne démontraient pas avoir l'approbation unanime des propriétaires indivis pour leur vendre les parcelles [Cadastre 2] et [Cadastre 1], seuls quatre indivisaires sur sept ayant consenti à la vente ; qu'en retenant néanmoins qu'ils seraient recevables à agir en nullité de la décision de préemption de la SAFER portant sur les parcelles litigieuses, la cour d'appel, qui n'a pas

tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article L. 412-8 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 31 du code de procédure civile ;

2°/ que seul l'acquéreur évincé lors de la préemption peut agir en nullité à l'encontre de la décision de préemption ; qu'en conséquence, le demandeur à la nullité doit justifier d'un engagement ferme et définitif du propriétaire de lui vendre le bien et de son engagement corrélatif de l'acquérir ; qu'en retenant, pour déclarer recevable l'action en nullité de la décision de préemption formée par les époux [D], que le premier juge comme la SAFER – en exigeant que les époux [D] justifient de leur statut d'acquéreurs évincés - ajouteraient à l'article L. 412-8 une condition qu'il ne contiendrait pas, que ce texte dirait simplement que le notaire informé par le propriétaire de son intention de vendre communique au bénéficiaire de son droit de préemption les modalités de la vente projetée ainsi que les nom et domicile de la personne qui se propose d'acquérir, que le législateur n'exigerait donc nullement qu'un engagement ferme et définitif ait déjà été conclu entre les vendeurs et le candidat acquéreur de sorte que les époux [D] pourraient parfaitement être considérés comme la personne qui se propose d'acquérir au sens de l'article L. 412-8 du code rural et de la pêche maritime, la cour d'appel a violé cette disposition ensemble l'article 31 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

5. Selon l'article L. 412-8 du code rural et de la pêche maritime, applicable au droit de préemption de la SAFER en vertu de l'article L. 143-8 du même code, après avoir été informé par le propriétaire de son intention de vendre, le notaire chargé d'instrumenter doit faire connaître au bénéficiaire du droit de préemption, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte de commissaire de justice, le prix, les charges, les conditions et les modalités de la vente projetée, ainsi que, dans l'hypothèse prévue au dernier alinéa de cet article, les nom et domicile de la personne qui se propose d'acquérir. En cas de préemption, celui qui l'exerce bénéficie alors d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire vendeur pour réaliser l'acte de vente authentique ; passé ce délai, sa déclaration de préemption sera nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure à lui faite

par acte de commissaire de justice et restée sans effet. L'action en nullité appartient au propriétaire vendeur et à l'acquéreur évincé lors de la préemption.

6. Au sens de ce texte, est un acquéreur évincé, ayant qualité pour agir en nullité de la déclaration de préemption pour défaut de réalisation de l'acte de vente authentique, la personne mentionnée, dans la notification adressée par le notaire au bénéficiaire du droit de préemption, comme celle qui se propose d'acquérir.

7. Ayant constaté que le notaire avait communiqué à la SAFER, au moyen d'un formulaire spécialement prévu à cet effet, l'information d'un projet de vente de parcelles au profit de M. et Mme [D], et énoncé, à bon droit, que l'article L. 412-8 du code rural et de la pêche maritime n'exige pas qu'un engagement ferme et définitif ait déjà été conclu entre les vendeurs et le candidat acquéreur, la cour d'appel en a exactement déduit que la demande en nullité de la déclaration de préemption de la SAFER était recevable.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le second moyen

Enoncé du moyen

9. La SAFER fait grief à l'arrêt de juger que sa décision de préemption est nulle de plein droit, alors :

« 1°/ que la SAFER qui exerce son droit de préemption, bénéficie d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire vendeur pour réaliser l'acte de vente authentique ; que passé ce délai, et quinze jours après une mise en demeure à elle faite par acte d'huissier de justice restée sans effet, sa déclaration de préemption sera nulle de plein droit si le défaut de régularisation de l'acte authentique dans le délai de quinze jours lui est imputable ; que la SAFER ne saurait être considérée comme fautive de ne pas avoir régularisé l'acte de vente authentique lorsque l'auteur de la mise en demeure l'a, parallèlement à cette mise en demeure, fait assigner aux fins de voir annulée sa décision de préemption ; qu'en l'espèce, il est constant que les époux [D] ont le même jour, soit le 27 mars 2017, d'une part, fait assigner la SAFER devant le tribunal de grande instance de Clermont-Ferrand aux fins de constater la nullité de sa décision de préemption et, d'autre part, fait délivrer à la SAFER un

commandement de réaliser l'acte de vente authentique dans un délai de quinze jours ; qu'en retenant néanmoins, pour annuler la décision de préemption litigieuse, que la SAFER n'avait pas régularisé l'acte de vente authentique dans le délai de quinze jours, la cour d'appel a violé l'article L. 412-8 du code rural et de la pêche maritime ;

2°/ que la SAFER qui exerce son droit de préemption, bénéficie d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire vendeur pour réaliser l'acte de vente authentique ; que passé ce délai, et quinze jours après une mise en demeure à elle faite par acte d'huissier de justice restée sans effet, sa déclaration de préemption sera nulle de plein droit si le défaut de régularisation de l'acte authentique dans le délai de quinze jours lui est imputable ; qu'en conséquence, les juges doivent caractériser une faute de la SAFER postérieure à la mise en demeure ; qu'en retenant, pour annuler la décision de préemption litigieuse, que ce n'était qu'en raison de l'incurie de la SAFER demeurée inerte depuis sa décision de préempter formalisée par une lettre au notaire le 30 septembre 2016, sans se préoccuper de la mise en œuvre de l'acte nécessaire à l'acquisition des biens en cause, que la SAFER n'avait pu – l'acte de vente intéressant neuf parties au total - réaliser l'acte de vente authentique dans le délai de quinze jours après la mise en demeure des époux [D], la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé de faute de la SAFER postérieurement à la mise en demeure, a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 412-8 du code rural et de la pêche maritime ;

3°/ que la SAFER qui exerce son droit de préemption, bénéficie d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire vendeur pour réaliser l'acte de vente authentique ; que passé ce délai, et quinze jours après une mise en demeure à elle faite par acte d'huissier de justice restée sans effet, sa déclaration de préemption sera nulle de plein droit si le défaut de régularisation de l'acte authentique dans le délai de quinze jours lui est imputable ; que la SAFER ne saurait être considérée comme fautive de ne pas avoir régularisé l'acte de vente authentique lorsqu'elle a, après réception de la mise en demeure, sollicité le notaire de dresser en urgence l'acte de vente authentique qui n'a pu être établi dans le délai imparti qu'en raison du grand nombre de parties à l'acte ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que le 30 mars 2017, soit trois jours après avoir reçu le commandement des époux [D], la

SAFER avait écrit au notaire par lettre recommandée avec accusé de réception mentionnant l'urgence d'établir l'acte de vente authentique, courrier que le notaire avait reçu seulement le 3 avril 2017 de sorte qu'il n'avait matériellement pas eu le temps d'élaborer en seulement huit jours ledit acte de vente, celui-ci intéressant neuf parties au total ; qu'en retenant néanmoins, pour statuer comme elle l'a fait, une faute de la SAFER, la cour d'appel, a violé l'article L. 412-8 du code rural et de la pêche maritime. »

Réponse de la Cour

10. La cour d'appel a, d'abord, énoncé, à bon droit, que, selon l'article L. 412-8 du code rural et de la pêche maritime, en cas de préemption, c'est celui qui l'exerce, en l'occurrence la SAFER, qui dispose d'un délai de deux mois à compter de l'envoi de sa réponse pour réaliser l'acte de vente authentique et à qui il incombe donc d'accomplir les diligences nécessaires.

11. Elle a, ensuite, relevé qu'à la date du commandement valant mise en demeure du 27 mars 2017, fixant le point de départ de l'ultime délai de quinze jours accordé à la SAFER, celle-ci avait déjà disposé de presque six mois pour réaliser l'acte authentique de vente et que, pendant cette période, elle ne s'était nullement préoccupée de mettre en oeuvre l'acte authentique nécessaire pour finaliser sa décision de préemption.

12. Enfin, elle a constaté que ce n'était que le 30 mars 2017, soit trois jours après avoir reçu le commandement qu'in extremis, la SAFER avait confirmé au notaire son intention de régulariser la vente par acte authentique et lui avait demandé de lui adresser un projet d'acte, en précisant que la signature de l'acte devait intervenir impérativement dans ce délai de quinze jours, et que le notaire, qui n'avait reçu ce courrier que le 3 avril 2017, n'avait alors disposé que de huit jours, samedi et dimanche compris, pour passer l'acte, alors que les vendeurs étaient au nombre de sept dans le cadre d'une indivision, ce que la SAFER n'ignorait pas.

13. Faisant ainsi ressortir que la SAFER ne justifiait pas que le défaut de réalisation de la vente dans les délais légaux ne lui était pas imputable, elle a pu en déduire que sa déclaration de préemption en date du 30 septembre 2016 était nulle de plein droit.

14. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Auvergne-Rhône-Alpes aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Auvergne-Rhône-Alpes ;

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

Décision attaquée : Cour d'appel Riom 2022-07-05 (Rejet)