

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 15 février 2012

N° de pourvoi: 11-10.580

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 (Paris, 4 mars 2010), que le 7 février 1983, M. Charles X... et Mme Y..., aux droits desquels vient Mme Z..., ont donné à bail à M. Marcel X... diverses parcelles de terre ; que M. A..., notaire de la bailleresse, a notifié au locataire, le 16 avril 2007, un projet de vente des terres louées entre sa cliente et la société d'aménagement foncier et d'établissement rural d'Ile de France (la SAFER) ; que par une lettre recommandée avec accusé de réception adressée le 10 juin 2007 à M. A..., M. X... a fait savoir qu'il entendait exercer son droit de préemption puis a agi en fixation du prix des terres vendues ;

Attendu que la SAFER fait grief à l'arrêt de déclarer régulier l'exercice par M. X... de son droit de préemption, alors, selon le moyen :

1°/ que le bénéficiaire du droit de préemption doit, à peine de forclusion, faire connaître au bailleur, dans le délai de deux mois à compter de la notification qui lui a été faite d'exercer son droit de préemption, sa décision d'acquérir le bien loué mais à des conditions différentes ; que l'envoi par le preneur en place d'une lettre recommandée au notaire instrumentaire pour l'informer de son désir de faire valoir son droit de préemption ne saurait pallier l'absence de notification aux propriétaires eux-mêmes ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article L. 412-8 du code rural ;

2°/ que la notification au notaire par le preneur en place de son intention d'exercer son

droit de préemption n'est régulière que si le notaire a préalablement reçu un mandat de gérer la propriété en cause ; qu'en décidant que M. X... a valablement notifié l'exercice de son droit de préemption au notaire, tout en constatant que celui-ci s'était au mieux prévalu, antérieurement, d'un mandat de vente et non d'un mandat de gestion de la propriété en cause, la cour d'appel a violé de plus fort l'article L. 412-8 du code rural ;

3°/ que l'envoi par le preneur d'une lettre recommandée au notaire instrumentaire pour l'informer de sa volonté d'exercer son droit de préemption ne peut pallier l'absence de notification au bailleur lui-même que si le preneur a pu légitimement croire que le notaire instrumentaire avait le pouvoir de recevoir cette notification ; qu'en décidant que M. X... a pu valablement exercer son droit de préemption par l'intermédiaire du notaire sans vérifier si les mentions de la notification de l'offre d'exercice du droit de préemption qui lui avaient été signifiées le 16 avril 2007 et qui lui rappelaient les conditions d'exercice de son droit de préemption, n'excluaient pas toute erreur légitime de sa part, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 412-8 du code rural ;

Mais attendu qu'ayant relevé qu'antérieurement à la notification du projet de vente, le notaire avait adressé, le 29 juin 2006, à M. X... un courrier recommandé lui indiquant avoir été chargé "de la mise en vente des parcelles" litigieuses, la cour d'appel a pu, appréciant souverainement la portée du mandat donné par le vendeur au notaire, retenir qu'il n'importait pas qu'il ait, en sa qualité de notaire instrumentaire, procédé aux formalités prévues à l'article L. 412-8 du code rural et en déduire que le locataire avait valablement fait connaître à ce dernier qu'il entendait exercer son droit de préemption ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme Z... à payer à M. X... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de Mme Z... ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils pour Mme Z...

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR dit régulier l'exercice par Marcel X... de son droit de préemption ;

AUX MOTIFS QUE sur l'exercice du droit de préemption : par la décision déférée, le tribunal a dit M. X... forclos dans l'exercice de son droit de préemption aux motifs qu'en violation des dispositions de l'article L 412-8 du code rural, ce n'est pas au propriétaire bailleur mais au notaire investi du mandat légal de lui notifier l'offre d'exercice du droit de préemption, qu'il a fait connaître son intention de faire valoir ce droit alors que rien ne permet de considérer que ce notaire, Me A..., aurait eu mandat pour gérer la propriété de Mme Z... ; qu'au soutien de son appel, M. X... fait valoir que précisément, Me A... agissait en qualité de mandataire réel ou à tout le moins apparent de Mme Z... en charge particulièrement de la négociation et de la vente de ses parcelles ce qui résulte du courrier que ce notaire lui a adressé le 29 juin 2006 ; que Mme Z... et la safer, sans s'expliquer sur ce courrier, contestent cette analyse en prétendant que Me A... n'agissait qu'en tant que notaire instrumentaire en charge de la vente dans le strict respect des dispositions du code rural ; qu'il est constant que c'est bien en cette dernière qualité qu'a agi Me A... en faisant délivrer à M. X..., le 16 avril 2007, l'acte extrajudiciaire portant notification d'offre d'exercice du droit de préemption ; que cependant, antérieurement Me A... a personnellement adressé à M. X..., le 29 juin 2006, un courrier recommandé par lequel il lui a indiqué avoir été chargé de la mise en vente de ses parcelles par Mme Z... précisant : « en votre qualité d'exploitant, je m'adresse donc à vous en priorité afin que nous puissions nous rencontrer et voir ensemble les conditions dans lesquelles vous pourriez vous rendre acquéreur de ses parcelles » ; que ce courrier établit clairement que Me A... avait reçu mandat de Mme Z... pour la vente des parcelles ; qu'il importe peu, dès lors, que ce soit en sa qualité de notaire instrumentaire qu'il a procédé aux formalités prévues à l'article L 412-8 du code rural et, dès lors qu'il s'était prévalu d'un mandat donné par le propriétaire bailleur dans le cadre de la vente des terres, c'est à bon droit que M. X... lui a, en cette qualité de mandataire du propriétaire bailleur, fait connaître qu'il entendait exercer son droit de préemption ; que le jugement entrepris doit en conséquence être infirmé en ce qu'il a dit M. X... forclos dans l'exercice de ce droit ;

1) ALORS QUE le bénéficiaire du droit de préemption doit, à peine de forclusion, faire connaître au bailleur, dans le délai de deux mois à compter de la notification qui lui a été faite d'exercer son droit de préemption, sa décision d'acquérir le bien loué mais à des conditions différentes ; que l'envoi par le preneur en place d'une lettre recommandée au notaire instrumentaire pour l'informer de son désir de faire valoir son droit de préemption ne saurait pallier l'absence de notification aux propriétaires eux-mêmes ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article L 412-8 du code rural ;

2) ALORS QUE la notification au notaire par le preneur en place de son intention d'exercer son droit de préemption n'est régulière que si le notaire a préalablement reçu un mandat de gérer la propriété en cause ; qu'en décidant que M. X... a valablement notifié l'exercice de son droit de préemption au notaire, tout en constatant que celui-ci s'était au mieux prévalu, antérieurement, d'un mandat de vente et non d'un mandat de gestion de la propriété en cause, la cour d'appel a violé de plus fort l'article L 412-8 du code rural ;

3) ALORS, en tout état de cause, QUE l'envoi par le preneur d'une lettre recommandée au notaire instrumentaire pour l'informer de sa volonté d'exercer son droit de préemption ne

peut pallier l'absence de notification au bailleur lui-même que si le preneur a pu légitimement croire que le notaire instrumentaire avait le pouvoir de recevoir cette notification ; qu'en décidant que M. X... a pu valablement exercer son droit de préemption par l'intermédiaire du notaire sans vérifier si les mentions de la notification de l'offre d'exercice du droit de préemption qui lui avaient été signifiées le 16 avril 2007 et qui lui rappelaient les conditions d'exercice de son droit de préemption, n'excluaient pas toute erreur légitime de sa part, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L 412-8 du code rural.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris du 4 mars 2010