



Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 19 novembre 2020, 19-21.469, Publié au bulletin

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 19-21.469
ECLI:FR:CCASS:2020:C300882
Publié au bulletin
Solution : Cassation

Audience publique du jeudi 19 novembre 2020

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence, du 20 juin 2019

Président
M. Chauvin (président)

Avocat(s)
SCP Piwnica et Molinié, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 19 novembre 2020

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 882 FS-P+B+I

Pourvoi n° D 19-21.469

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 19 NOVEMBRE 2020

La société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Provence-Alpes-Côte d'Azur, société anonyme, dont le siège est route de la Durance, 04100 Manosque, a formé le pourvoi n° D 19-21.469 contre l'arrêt rendu le 20 juin 2019 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-5), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. C... A...,

2°/ à Mme G... J..., épouse A...,

domiciliés [...],

3°/ à M. D... S..., domicilié [...],

4°/ à Mme P... F..., épouse S..., domiciliée [...],

5°/ à M. C... F..., domicilié [...],

6°/ à Mme R... F..., domiciliée [...],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Barbieri, conseiller, les observations de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur, de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de M. et Mme A..., de M. et Mme S... et de M. et Mme F..., et l'avis de Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, après débats en l'audience publique du 6 octobre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Barbieri, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Andrich, MM. Jessel, David, conseillers, Mme Collomp, MM. Béghin, Jariel, Mmes Schmitt, Aldigé, conseillers référendaires, Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, 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 (Aix-en-Provence, 20 juin 2019), par acte du 17 avril 2015, M. et Mme A..., propriétaires de trois parcelles de terre, ont promis de les vendre à M. et Mme S..., d'une part, à M. et Mme F..., d'autre part, en se réservant un usage de trois ans.
2. Par lettre du 24 août 2015, la SAFER Provence Alpes Côte d'Azur (la SAFER), informée par le notaire instrumentaire de cette intention d'aliéner, a exercé son droit de préemption en proposant une réduction du prix.
3. Par acte du 10 décembre 2015, M. et Mme S..., M. et Mme F..., ainsi que M. et Mme A..., ont assigné la SAFER en annulation de la préemption et en indemnisation.

Examen du moyen Enoncé du moyen

4. La SAFER fait grief à l'arrêt d'annuler la procédure de préemption et de rejeter ses demandes, alors « que le défaut d'envoi par la Safer au maire de la commune sur laquelle se situent les biens préemptés, de l'analyse de la décision de préemption en vue de son affichage en mairie pendant quinze jours, ne remet pas en cause la validité de cette décision ; qu'en reprochant à la Safer Provence-Alpes-Côte d'Azur de ne pas avoir adressé au maire de la commune concernée, l'analyse de la décision de préemption du 24 août 2015 en vue de son affichage en mairie pendant un délai de quinze jours, pour en déduire qu'il y avait lieu d'annuler cette décision, la cour d'appel a violé les articles L. 143-3 et R. 143-6 du code rural et de la pêche maritime.»

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 143-3 et R. 143-6 du code rural et de la pêche maritime, celui-ci dans sa rédaction applicable au litige :

5. Selon le premier de ces textes, la Safer doit, à peine de nullité, justifier sa décision de préemption et la porter à la connaissance des intéressés.
6. Selon le second, la décision de préemption motivée est notifiée au notaire et à l'acquéreur évincé, et une analyse de cette décision est adressée au maire de la commune intéressée en vue de son affichage en mairie pendant quinze jours.
7. Pour déclarer nulle la procédure de préemption, l'arrêt retient que, si la préemption a été effectivement notifiée tant aux acquéreurs qu'aux vendeurs, la SAFER n'a pas envoyé d'analyse de sa décision au maire de la commune intéressée et que, disposant d'un droit exorbitant par rapport au droit de propriété, elle n'a pas accompli la totalité de ses obligations de publication, une telle irrégularité devant être sanctionnée par la nullité de la procédure.
8. En statuant ainsi, alors que l'affichage en mairie a pour effet de faire courir le délai de recours contentieux contre la décision de préemption et que l'omission de cette seule formalité est sans incidence sur la validité de la décision elle-même, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 20 juin 2019, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet 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 S..., M. et Mme F..., ainsi que M. et Mme A..., 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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf novembre deux mille vingt. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR dit nulle la procédure de préemption de la Safer Alpes Côte d'Azur engagée à l'occasion du projet de vente par M. C... A... et Mme G... J... épouse A... à M. D... S..., Mme P... F... épouse S..., Mme R... F... et M. C... F... des parcelles cadastrées [...], [...] et [...], située sur la commune du Castellet, 83330, lieudit [...], et d'AVOIR débouté la Safer Alpes Côte d'Azur de toutes ses demandes ;

AUX MOTIFS QUE préalablement, il convient de préciser que sont applicables au présent litige les dispositions du code rural et de la pêche maritime en vigueur à la date de la promesse de vente et de la décision de préemption de la SAFER Alpes Côte d'Azur, soit en 2015 ; sur la procédure de préemption ; () ; [que la Safer] justifie avoir notifié cette lettre [du 24 août 2015] par courrier avec accusé de réception à M. C... F..., à Mme P... F..., à Mme R... F... et à M. D... S.... Elle ne justifie pas avoir notifié sa décision à M. et Mme A.... Toutefois, ceux-ci ne discutent pas avoir reçu cette notification. L'article R. 143-6 du même code complète les dits article L. 143-2 et L. 143-3 et précise « La société d'aménagement foncier et d'établissement rural qui exerce le droit de préemption notifie au notaire chargé d'instrumenter par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou sous forme électronique dans les conditions prévues aux articles 1316-1 et 1316-4 du code civil sa décision signée par le président de son conseil d'administration ou par toute personne régulièrement habilitée à cet effet. La décision de préemption indique l'identification cadastrale des biens concernés et leur prix d'acquisition. Elle précise en outre en quoi la préemption répond à l'un ou à plusieurs des objectifs prévus par les dispositions de l'article L. 143-2 ; que cette décision ainsi motivée est notifiée également à l'acquéreur évincé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la notification faite au notaire ; qu'une analyse de cette décision est adressée dans le même délai au maire de la commune intéressée en vue de son affichage en mairie pendant quinze jours. » ; que la Safer reconnaît qu'elle n'a pas satisfait à cette dernière obligation d'envoyer une analyse au maire de la commune intéressée en soutenant que ce n'est que lorsqu'il y aura décision définitive sur sa préemption qu'elle satisfera à cette obligation ; que cependant les termes de cet article sont précis : la Safer a l'obligation d'envoyer une analyse de la décision de préemption au maire de la commune intéressée dans le délai de 15 jours de la date de réception de la notification faite au notaire de ce qu'elle exerce son droit de préemption ; que dès lors, la procédure de préemption de la Safer Alpes Côte d'Azur est irrégulière pour ne pas avoir satisfait à toutes ses obligations de publication ; qu'eu égard au droit exorbitant que constitue le droit de préemption de la Safer par rapport au droit de propriété, nonobstant les objectifs poursuivis par le législateur, cette irrégularité entraîne la nullité de la procédure de préemption ; qu'en conséquence, la procédure de préemption sera déclarée nulle et le jugement déféré sera infirmé, sans qu'il y ait lieu d'examiner les autres moyens développés par les parties ;

ALORS QUE le défaut d'envoi par la Safer au maire de la commune sur laquelle se situent les biens préemptés, de l'analyse de la décision de préemption en vue de son affichage en mairie pendant quinze jours, ne remet pas en cause la validité de cette décision ; qu'en reprochant à la Safer Provence Alpes Côte d'Azur de ne pas avoir adressé au maire de la commune concernée, l'analyse de la décision de préemption du 24 août 2015 en vue de son affichage en mairie pendant un délai de quinze jours, pour en déduire qu'il y avait lieu d'annuler cette décision, la cour d'appel a violé les articles L. 143-3 et R. 143-6 du code rural et de la pêche maritime.ECLI:FR:CCASS:2020:C300882