

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 23 mai 2012**

**N° de pourvoi: 10-20.170**

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Terrier (président), président**

Me de Nervo, SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :  
Attendu, selon l'arrêt attaqué (Angers, 6 avril 2010), que M. X... a donné à bail le 30 juillet 1997 à M. Y... une exploitation agricole ; que les consorts Z..., venant aux droits du bailleur, désirant vendre ce bien, leur notaire a notifié le 18 mai 2006 le projet de l'indivision, valant offre de vente, au preneur qui a fait connaître son intention d'exercer son droit de préemption par courrier du 7 juillet 2006 adressé au notaire ; que M. Y... a assigné les consorts Z... afin de faire déclarer la vente parfaite ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident, qui est préalable :

Attendu que les consorts Z... font grief à l'arrêt d'avoir dit que la notification du projet de vente avait été irrégulière et que le droit de préemption du preneur n'avait pas été purgé, alors, selon le moyen, que l'article L. 412-8 du code rural exige seulement que la notification contienne les prix, charges, conditions et modalités de la vente projetée, ainsi que le nom et le domicile de la personne projetant d'acquérir ; que la cour d'appel en exigeant la mention des noms et adresses des vendeurs a ajouté à ce texte, violant de ce fait l'article L. 412-8 du code rural ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu qu'une information loyale du preneur exigeait que le notaire mentionnât dans le courrier de notification les éléments d'information le mettant en mesure d'exercer utilement son droit de préemption, la cour d'appel a pu déduire de l'absence de la mention des noms et adresses des co-indivisaires vendeurs que la notification avait été irrégulière et que le délai de deux mois pour purger la préemption n'avait pas pu commencer à courir ;

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

Sur le premier moyen du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que, en premier lieu, le notaire avait invité M. Y..., par le courrier de notification du 18 mai 2006, à faire part de sa position sur l'exercice de son droit de préemption au propriétaire vendeur, dont il avait indiqué en tête qu'il s'agissait de l'indivision Z..., qu'en second lieu M. Y... ne justifiait, ni même n'alléguait, avoir reçu du notaire avant le mois de juillet 2006 un appel des fermages laissant penser qu'il avait été substitué au cabinet immobilier jusque là chargé du mandat, qu'enfin l'indication dans le

courrier de notification de ce que le notaire avait reçu mandat de purger les droits de préemption des preneurs et de la SAFER s'appliquait à la réalisation de la vente et non pas à la gestion du bien, la cour d'appel a pu en déduire qu'il n'était pas démontré que le notaire avait mandat de gérer la propriété des consorts Z..., ni que M. Y... avait pu légitimement croire que la gestion du bien loué avait été transférée au notaire ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le second moyen du pourvoi principal :

Vu l'article 4 du code de procédure civile, ensemble l'article 5 du dit code ;

Attendu que pour rejeter la demande de dommages-intérêts formée à titre subsidiaire par M. Didier Y..., la cour d'appel, après avoir confirmé le jugement déféré en ce qu'il avait rejeté la demande principale tendant à voir déclarer la vente parfaite, énonce qu'il n'y a pas lieu de statuer sur cette demande subsidiaire, présentée dans la seule hypothèse où le droit de préemption aurait été considéré comme purgé ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, dans ses dernières conclusions d'appel, M. Didier Y... sollicitait subsidiairement des dommages-intérêts pour le cas où la cour viendrait à confirmer la décision du tribunal paritaire des baux ruraux ayant rejeté sa demande principale, la cour d'appel a méconnu l'objet du litige et violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a dit n'y avoir lieu à statuer sur la demande de dommages-intérêts présentée à titre subsidiaire par M. Didier Y..., l'arrêt rendu le 6 avril 2010, entre les parties, par la cour d'appel d'Angers ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Angers, autrement composée ;

Condamne les consorts Z... aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne solidairement les consorts Z... à payer à M. Didier Y... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande des consorts Z... ;

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 partiellement cassé ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas, avocat aux Conseils pour M. Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir, par confirmation du jugement entrepris, rejeté la demande de Monsieur Didier Y... tendant à l'exécution forcée de la vente à son profit des terres et des bâtiments d'exploitation de la ferme de la Grande Champagnette, dont il est locataire,

AUX MOTIFS QU'aux termes de l'article L. 412-8 du Code rural, le notaire, informé par le propriétaire de son intention de vendre, doit faire connaître au preneur le prix, les charges, les conditions et les modalités de la vente projetée ; que le preneur dispose d'un délai de deux mois pour faire connaître au propriétaire vendeur son refus ou son acceptation de l'offre. Sa réponse doit être parvenue à ce dernier dans le délai de deux mois à peine de forclusion, son silence équivalent à une renonciation au droit de préemption ; que l'acceptation sans réserve du prix et des conditions de vente par le preneur rend celle-ci parfaite, conformément à l'article 1589 du code civil ; que le premier juge a débouté Monsieur Y... de sa demande en exécution forcée de la vente sur le fondement de l'article L 412-8 du Code rural, au motif que l'acceptation du preneur n'avait pas été adressée aux bailleurs dans le délai de deux mois prévu par l'alinéa 2 de ce texte de sorte qu'il était présumé avoir tacitement renoncé à son droit de préemption ; que devant la cour,

l'appelant soutient avoir valablement accepté l'offre de vente auprès du notaire, ce dernier ayant été investi d'un mandat de gestion pendant la période au cours de laquelle le projet de vente et son acceptation ont été notifiés, ce que contestent les co-indivisaires ; qu'il y a lieu de se placer à la date de l'envoi de la réponse du preneur, le 7 juillet 2006, pour apprécier s'il avait pu légitimement croire que le notaire était chargé de la gestion du bien, comme il le prétend ; qu'en premier lieu, dans le courrier du 18 mai 2006, in fine, le notaire invite Monsieur Y... à faire part de sa position sur l'exercice du droit de préemption au propriétaire-vendeur dont il avait indiqué au début du courrier qu'il s'agissait de l'indivision Z... ; que comme l'a relevé le premier juge, il ne pouvait se méprendre quant au destinataire de la réponse ; qu'en deuxième lieu, l'existence d'un mandat de gestion suppose l'accomplissement d'actes positifs de la part du mandataire et ne peut résulter de simples suppositions ; que Monsieur Y..., qui payait les fermages au cabinet immobilier des Minières depuis 1997, ne justifie ni même n'allègue avoir reçu du notaire, avant le mois de juillet 2006, un appel des fermages pouvant lui laisser penser qu'il y avait eu un changement de mandataire ; qu'en réalité, c'est par un courrier du 6 novembre 2006 qu'il a appris de ce dernier que le notaire avait dit qu'il se chargerait d'adresser au preneur l'appel des fermages pour le semestre allant du 1er avril 2006 à la date de l'acte de vente, ce que manifestement il n'a pas fait ; qu'en troisième lieu, l'allusion du notaire, dans le courrier du 18 mai 2006, au fait qu'il était chargé de purger les droits des preneurs et de la SAFER, ne pouvait davantage être interprétée en ce sens car il s'agit d'une démarche liée à la réalisation de la vente et non à la gestion d'une exploitation agricole ; que l'appelant ne saurait davantage se prévaloir de l'élection de domicile des intimés chez le notaire dans le compromis du 2 mai 2006 qui n'avait pas encore été porté à sa connaissance et qui, de toute façon, ne concernait que la vente, comme l'a rappelé le premier juge ; qu'il s'ensuit qu'en juillet 2006, Monsieur Y... ne disposait d'aucun élément lui permettant de penser que la gestion du bien loué avait été transférée au notaire au lieu et place du cabinet immobilier des Minières ; que contrairement à ce qu'il soutient, il n'a donc pas valablement exercé son droit de préemption auprès des vendeurs propriétaires, comme le prévoit l'article L 412-8 du Code rural ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE par courrier recommandé avec accusé de réception du 18 mai 2005, reçu le 19 mai 2006, maître B... a notifié à Monsieur Y... l'intention de l'indivision Z... de vendre une partie de la ferme dite Grande Champagnette " au prix de 100. 000 euros ; que ce courrier précise en sa page quatre « vous voudrez bien faire connaître au propriétaire vendeur, dans les deux mois de la présente notification et dans les formes prévues par la loi (lettre recommandée ou acte d'huissier de justice), si vous entendez faire valoir votre droit de préemption aux prix et conditions ci-dessus » ; que la lecture du courrier du 18 mai 2006 ne pouvait induire Monsieur Y... en erreur quant à la personne à qui devait être notifié l'exercice de son droit de préemption ; que par courrier du 19 juillet 2006, Monsieur Y... a informé le notaire de l'exercice de son droit de préemption ; qu'or, l'article L 412-8 du code rural exige que cette notification soit faite au propriétaire et la notification faite au notaire ne peut pallier l'absence de notification au propriétaire lui-même dès lors qu'il n'est pas démontré que le notaire avait mandat de gérer la propriété ; que par ailleurs, s'il y a bien eu échanges de courriers entre Monsieur Y... et le notaire, ce-dernier a pu effectivement penser, comme il le soutient, que le preneur avait également notifié son accord pour acheter aux propriétaires comme la loi le lui imposait ; que les consorts Z... contestent avoir donné mandat au notaire pour gérer le bien immobilier ; qu'ils précisent que cette gestion était assurée par le cabinet des MINIERES ; qu'il est ainsi justifié que pour les années 2005 et 2006 c'est le cabinet des MINIERES qui a adressé à l'indivision, à l'adresse d'une des indivisaires, le relevé de gestion de l'année ainsi que le règlement du solde créditeur ; que dans un courrier du 6 novembre 2006, Monsieur A... indique ne pas connaître le nom et les adresses des héritiers de Monsieur et Madame Z... et ne pas avoir procédé à l'appel

des fermages précisant que le notaire devait s'en charger ; que Monsieur A... connaissait au moins les coordonnées d'une des indivisaires et son courrier n'établissait pas que le notaire avait un mandat de gestion ; qu'il apparaît que c'est bien lui qui gérait l'immeuble mis en vente, au moins jusqu'au 28 novembre 2006 ; que par ailleurs son courrier du 18 octobre 2005 sollicitant la photocopie des taxes foncières 2005 pour récupérer auprès du locataire la part incombant à ce-dernier confirme que le mandat de gestion était bien donné au cabinet des MINIERES ; qu'en toute hypothèse, il n'est justifié par Monsieur Y... d'aucun acte effectué par le notaire permettant de retenir que celui-ci avait un mandat de gestion ;

que Monsieur Y... invoque également le compromis de vente signé le 2 mai 2006 entre les défendeurs et Madame X... ; qu'il est stipulé dans cet acte que les vendeurs élisent domicile chez le notaire ; que cette élection de domicile ne peut concerner que la réalisation de la vente et ne peut être étendue à l'exercice du droit de préemption de Monsieur Y... qui n'est pas partie à l'acte ; que dans ce même acte, il est donné pouvoir au notaire de faire toutes notifications exigées par la loi et notamment au titulaire de tout droit de préemption ; qu'il n'est toutefois pas donné au notaire un pouvoir spécial dépassant ce que prévoit l'article L 412-8 du Code rural et comme cela a déjà été précisé ci-dessus, le courrier du 18 mai 2006 ne pouvait faire croire au preneur que le notaire avait un pouvoir spécial pour recevoir la notification de l'exercice du droit de préemption ; qu'au de l'ensemble de ces éléments, rien ne justifiait que Monsieur Y... notifie l'exercice de son droit de préemption au notaire et non aux propriétaires comme l'exige la loi ;

ALORS, D'UNE PART, QUE la notification de la décision du preneur d'exercer son droit de préemption doit être adressée au propriétaire bailleur, mais peut être également adressée au notaire, chargé d'instrumenter l'acte de vente, lorsque ce dernier est mandaté pour gérer la propriété du bailleur ; si bien qu'en considérant, pour juger que Monsieur Y... n'avait pas valablement exercé son droit de préemption en notifiant sa décision de préempter à Maître B..., que cette dernière n'avait pas été investie par l'indivision Z... d'un mandat de gestion des biens affermés pendant la période au cours de laquelle le projet de vente et son acceptation avaient été notifiés, quand l'élection de domicile des vendeurs chez le notaire, les termes de la notification du droit de préemption au preneur et l'échange de courrier qui s'en est suivi, ainsi que le terme mis au mandat de gestion du Cabinet des MINIERES établissaient pourtant le contraire, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et méconnu, ce faisant, l'article L 412-8 du Code rural, ensemble les articles 1589 et 1984 du Code civil,

ALORS, D'AUTRE PART ET EN TOUTE HYPOTHESE, QUE la notification de la décision du preneur d'exercer son droit de préemption peut être adressée au notaire, chargé d'instrumenter la vente, lorsque ce dernier a pu faire croire légitimement au preneur jusqu'à l'expiration du délai de préemption qu'il gérait la propriété du bailleur ; de sorte qu'en retenant que Monsieur Y... ne disposait en juillet 2006 d'aucun élément lui permettant de penser que la gestion du bien loué avait été transférée au notaire au lieu et place du Cabinet immobilier des MINIERES et qu'il convenait de se placer à la date de l'envoi de la réponse du preneur, soit le 7 juillet 2006, pour apprécier s'il avait pu légitimement croire que le notaire était chargé de la gestion du bien, quand il s'agissait de se placer à la date d'expiration du délai de préemption du preneur, époque à laquelle Monsieur Y... avait échangé plusieurs courriers avec le notaire lui permettant de croire légitimement que ce dernier agissait en vertu d'un mandat de gestion de la propriété donnée à bail, la Cour d'appel a derechef violé l'article L 412-8 du Code rural, ensemble les articles 1589 et 1984 et suivants du Code civil.

#### SECOND MOYEN DE CASSATION SUBSIDIAIRE

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur Y... de sa demande subsidiaire tendant à la condamnation des consorts Z... à lui verser la somme de 55. 000 € correspondant aux fermages qu'il a dû et devra verser à compter du retrait de l'offre le 4

octobre 2006 jusqu'à la fin du bail, et de sa demande infiniment subsidiaire tendant à exercer son droit de préemption dans le cadre de la présente instance, AUX MOTIFS QUE, à titre subsidiaire, l'appelant soutient que le délai légal n'a pas commencé à courir faute pour le notaire d'avoir mentionné les noms et adresses des propriétaires vendeurs dans le courrier de notification du 18 mai 2006 ; qu'il en déduit qu'il est fondé à exercer son droit de préemption dans le cadre de la présente instance, la forme de l'acceptation n'étant pas prescrite à peine de nullité ; que sur la première demande, il est exact qu'une information loyale du preneur exigeait que le notaire mentionne dans le courrier de notification les noms et adresses des huit co-indivisaires afin de le mettre en mesure d'exercer utilement son droit de préemption ; que la notification est donc irrégulière et l'appelant a indéniablement subi un grief du fait de cette omission ; que dès lors, c'est à juste titre qu'il soutient que le délai de deux mois n'a pas commencé à courir ; que sur la seconde demande, en revanche, la rétractation de l'offre par les vendeurs, en octobre 2006, prive Monsieur Y... de la possibilité de faire une nouvelle acceptation ; que le droit de préemption n'étant pas purgé en l'absence d'une notification régulière, seule une nouvelle notification permettra à Monsieur Y... de l'exercer ; qu'en conséquence, le jugement sera confirmé en ce qu'il a rejeté la demande tendant à l'exécution forcée de la vente ; que celle-ci n'étant pas parfaite faute d'une acceptation valablement formée du preneur, il sera infirmé en ce qu'il a dit que la notification était régulière et que l'appelant était réputé avoir renoncé à son droit à préemption pour ne pas avoir répondu aux bailleurs dans le délai de deux mois de celle-ci ; quant à la demande de l'appelant tendant à exercer son droit de préemption, elle sera rejetée en raison de la rétractation des vendeurs ; qu'il n'y a pas lieu de statuer sur la demande de dommages-intérêts, formée à titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le droit de préemption aurait été considéré comme purgé,

ALORS QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties, ces prétentions étant fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions des parties ; de sorte qu'en considérant qu'il n'y avait pas lieu de statuer sur la demande de dommages-intérêts, formée à titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le droit de préemption aurait été considéré comme purgé, quand Monsieur Y... ne conditionnait aucunement sa demande de dommages et intérêts à l'existence d'une purge de son droit de préemption, mais au seul rejet de sa demande principale, la Cour d'appel a méconnu les termes du litige et, ce faisant, violé les articles 4 et 5 du nouveau Code de procédure civile, Moyen produit au pourvoi incident par Me de Nervo, avocat aux Conseils pour les consorts Z....

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué, infirmatif sur ce point, D'AVOIR dit que la notification du projet de vendre les terres et les bâtiments d'exploitation de la Ferme de la Grande Champagnette par Maître B... était irrégulière et que, le droit de préemption du preneur n'avait pas été purgé

AUX MOTIFS QU'une information loyale du preneur exigeait que le notaire mentionne dans la notification, les noms et adresses des huit co-indivisaires, afin de le mettre en mesure d'exercer utilement son droit de préemption (arrêt attaqué, page 7, 4ème al.) ; ALORS QUE l'article L 412-8 du code rural exige seulement que la notification contienne les prix, charges, conditions et modalités de la vente projetée, ainsi que le nom et le domicile de la personne projetant d'acquérir ; que la Cour d'appel, en exigeant la mention des noms et adresses des vendeurs, a ajouté à ce texte, violant de ce fait l'article L 412-8 du code rural.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Angers du 6 avril 2010

