

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 24 septembre 2014

N° de pourvoi: 13-20.577

ECLI:FR:CCASS:2014:C301077

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Ghestin, 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 :

Donne acte à M. X... de sa reprise d'instance ;

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 29 novembre 2012), que M. et Mme X... ont promis de vendre à M. et Mme Y... un terrain à usage agricole d'une contenance de 6 190 mètres carrés, constructible sur une surface de 1 995 mètres carrés ; que la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Garonne-Périgord (Sogap), informée de la vente par M. et Mme X..., en application des articles L. 413-1 et suivants du code rural, a déclaré exercer son droit de préemption sur l'ensemble du terrain ; que M. et Mme X... ont refusé de signer l'acte de vente au profit de la Sogap ; que la Sogap les a assignés pour voir déclarer la vente parfaite à son profit ;

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen, que le droit de préemption de la SAFER n'est pas applicable aux terrains destinés à la construction de maisons individuelles d'une superficie inférieure à 2 500 mètres carrés par maison ; que la partie constructible de la parcelle vendue destinée à la construction d'une maison individuelle d'habitation est d'une superficie de 1 995 mètres carrés ; qu'en ordonnant néanmoins la vente de cette parcelle au profit de la Sogap, aux motifs que la promesse de vente porte sur un terrain d'une superficie supérieure à 2 500 mètres carrés, nonobstant le fait que la surface de la partie constructible de la parcelle ne soit que de 1 995 mètres carrés, la cour d'appel a violé l'article R. 143-3, alinéa 5, du code rural et de la

pêche maritime ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la vente projetée par M. et Mme X... portait sur un terrain d'une superficie supérieure à 2 500 mètres carrés, la cour d'appel en a exactement déduit que la Sogap pouvait, en application de l'article R. 143-3 du code rural et de la pêche maritime, exercer son droit de préemption sur la totalité, bien que la surface de la partie constructible de la parcelle soit de 1 995 mètres carrés ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCP Ghestin ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Ghestin, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR consacré la vente au profit de la SOGAP des parcelles situées Commune de MONTCARRET (24) lieudit « Le Bas Sourreau » cadastrées section AL n° 27 p, devenue par le biais d'une division la section AL n° 67 et 68 appartenant aux époux X..., pour le prix de 47.283 € et d'AVOIR condamné ces derniers à lui payer la somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens ;

AUX MOTIFS QU'il résulte des dispositions de l'article R. 143-3 alinéa 5 du Code rural et de la pêche maritime que l'exception au droit de préemption de la SAFER sur des terrains destinés à la construction de maisons individuelles n'est applicable que dans la mesure où le terrain vendu a une superficie inférieure à 2500 m² par maison, ou à la superficie minimale exigée par la réglementation si elle est supérieure ;

qu'en l'espèce, la promesse unilatérale de vente du 3 novembre 2008 porte sur un terrain d'une superficie de 6190 m² destiné à la construction d'une maison individuelle ;

que l'acquisition portant sur un terrain d'une superficie supérieure à 2500 m², la SOGAP est habile à exercer son droit de préemption sur la totalité, nonobstant le fait que la surface de la partie constructible de la parcelle ne soit que de 1995 m² ;

que le jugement déféré sera donc infirmé dans toutes ses dispositions et la vente au profit de la SAFER sera consacrée, conformément à la demande de l'appelante ;

ALORS QUE le droit de préemption de la SAFER n'est pas applicable aux terrains destinés à la construction de maisons individuelles d'une superficie inférieure à 2.500 m² par maison ; que la partie constructible de la parcelle vendue destinée à la construction d'une maison individuelle d'habitation est d'une superficie de 1995 m² ; qu'en ordonnant néanmoins la vente de cette parcelle au profit de la SOGAP, aux motifs que la promesse de vente porte sur un terrain d'une superficie supérieure à 2.500 m², nonobstant le fait que la surface de la partie constructible de la parcelle ne soit que de 1995 m², la Cour d'Appel a violé l'article R. 143-3 alinéa 5 du Code rural et de la pêche maritime.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Bordeaux , du 29 novembre 2012