RÉSUMÉ :

Ne donne pas de base légale à sa décision au regard des articles L. 143-1, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, et L. 143-4, 6° du code rural et de la pêche maritime, une cour d'appel qui, pour dire qu'une société d'aménagement foncier et d'établissement rural peut valablement exercer son droit de préemption sur des biens immobiliers, retient que ceux-ci n'ont pas fait l'objet d'un changement de destination depuis l'arrêt forcé de l'activité agricole de leurs propriétaires, ces motifs étant inopérants à caractériser, au jour de l'aliénation, tant l'usage agricole des dépendances que l'existence d'une exploitation agricole dont dépendent les bâtiments d'habitation et les parcelles non boisées vendues avec celles en nature de bois et de taillis

Texte intégral

Cassation
ECLI : ECLI:FR:CCASS:2025:C300380
Formation de diffusion : FS B
numéros de diffusion : 380

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

CL

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 4 septembre 2025

Cassation partielle

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 380 FS-B

Pourvoi n° W 24-13.064

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 4 SEPTEMBRE 2025

M. [J] [X], domicilié lieu-dit [Adresse 4], a formé le pourvoi n° W 24-13.064 contre l'arrêt rendu le 9 novembre 2023 par la cour d'appel de Bordeaux (2e chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [K] [R], domiciliée [Adresse 2],

2°/ à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Nouvelle Aquitaine, société anonyme à conseil d'administration, dont le siège est [Adresse 1], venant aux droits de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Aquitaine Atlantique,

3°/ à la société LGA, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 3], représentée par M. [J] [I], anciennement dénommée société [U], [Y], [H], prise en sa qualité de liquidateur de M. [N] [O] et Mme [E] [O],

défenderesses à la cassation.

La société LGA, prise en sa qualité de liquidateur de M. [N] [O] et de Mme [E] [O], a formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt.

Le demandeur au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, un moyen de cassation.

La demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Bosse-Platière, conseiller, les observations et les plaidoiries de la SAS Boucard, Capron, Maman, avocat de M. [X], de la SCP Alain Bénabent, avocat de la société LGA, ès qualités, de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Nouvelle Aquitaine, et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocate générale, auquel les parties n'ont pas souhaité répliquer, après débats en l'audience publique du 3 juin 2025 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Bosse-Platière, conseiller rapporteur, Mme Proust, conseillère doyenne, Mmes Grandjean, Grall, Pic, Oppelt, conseillères, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, Mme Morel-Coujard, avocate générale, et Mme Letourneur, greffière 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 présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Désistement partiel

1. Il est donné acte à M. [X] du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre Mme [R].

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 9 novembre 2023), par jugement en date du 27 juin 2003, un tribunal de grande instance a ouvert à l'encontre de M. et Mme [O], agriculteurs, une procédure de liquidation

judiciaire en désignant M. [U], remplacé par M. [I], exerçant au sein de la société LGA, anciennement dénommée SCP [U] [Y] [H] (la SCP), en qualité de liquidateur (le liquidateur).

3. Par ordonnance du 7 septembre 2015, le juge-commissaire a autorisé le liquidateur à poursuivre la vente aux enchères publiques des immeubles dépendant de la liquidation judiciaire, comprenant des terrains nus, un bâtiment d'habitation, des dépendances et des parcelles en nature de bois- taillis.

4. Par jugement du 16 juin 2016, les immeubles ont été adjugés à M. [X].

5. Le 11 juillet 2016, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Aquitaine Atlantique, aux droits de laquelle est venue la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Nouvelle Aquitaine (la SAFER), a exercé son droit de préemption sur les immeubles adjugés à M. [X].

6. Par actes des 10 et 11 octobre 2016, M. [X] a assigné Mme [R], directrice administrative et financière de la SAFER, la SAFER et le liquidateur, en annulation de la décision de préemption.

7. Le liquidateur a formé une demande reconventionnelle en paiement d'intérêts de retard sur le prix d'adjudication à compter du 26 juin 2016.

Examen des moyens

Sur le moyen du pourvoi incident

8. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le moyen du pourvoi principal, pris en ses première, deuxième et quatrième branches

Enoncé du moyen

9. M. [X] fait grief à l'arrêt de déclarer régulière la décision de préemption de la SAFER et de rejeter sa demande en annulation de la décision de préemption et ses demandes indemnitaires à l'encontre de la SAFER, alors :

« 1°/ que les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural ne peuvent exercer un droit de préemption sur les bâtiments d'habitation que si ceux-ci font partie d'une exploitation agricole à la date de l'aliénation, ce qui suppose qu'une activité agricole soit effectivement exercée à cette même date ; qu'en énonçant, par conséquent, pour déclarer parfaitement régulière et fondée la décision de préemption de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) Aquitaine Atlantique, aux droits de laquelle est venue la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) Nouvelle Aquitaine, notifiée au greffe du tribunal de grande instance de Bergerac par acte d'huissier le 11 juillet 2016 et pour débouter M. [J] [X] de ses demandes, que si la maison d'habitation n'avait pas actuellement d'utilisation agricole, c'était uniquement en raison de l'arrêt forcé de l'activité d'exploitants agricoles de M. et Mme [N] [O] qui avaient fait l'objet d'une liquidation judiciaire et dont les biens avaient été vendus par adjudication, que ce bien n'avait donc pas fait l'objet d'un changement de destination, avait pleine vocation à desservir l'exploitation agricole et avait été le siège de l'exploitation de la propriété agricole, quand elle relevait qu'aucune activité agricole n'était plus exercée par M. et Mme [N] [O] à la date de l'adjudication au profit de M. [J] [X] et, donc, que la maison d'habitation ne faisait pas partie d'une exploitation agricole à cette même date, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales qui s'évinçaient de ses propres constatations et a violé les dispositions de l'article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2°/ que les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural ne peuvent exercer un droit de préemption sur les bâtiments d'exploitation que si ceux-ci soit ont un usage agricole à la date de l'aliénation, soit sont situés dans les zones ou espaces énumérés par les dispositions de l'article L. 143-1, alinéas 1er et 2, du code rural et de la pêche maritime et ont été utilisés pour l'exercice d'une activité agricole au cours des cinq dernières années qui ont précédé l'aliénation lorsque la préemption a pour objet de leur rendre un usage agricole ; qu'en se bornant à énoncer, par conséquent, pour déclarer parfaitement régulière et fondée la décision de préemption de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) Aquitaine Atlantique, aux droits de laquelle est venue la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) Nouvelle Aquitaine, notifiée au greffe du tribunal

de grande instance de Bergerac par acte d'huissier le 11 juillet 2016 et pour débouter M. [J] [X] de ses demandes, que si les dépendances n'avaient pas actuellement d'utilisation agricole, c'était uniquement en raison de l'arrêt forcé de l'activité d'exploitants agricoles de M. et Mme [N] [O] qui avaient fait l'objet d'une liquidation judiciaire et dont les biens avaient été vendus par adjudication et que ces biens n'avaient donc pas fait l'objet d'un changement de destination et avaient pleine vocation à desservir l'exploitation agricole, quand elle relevait ainsi que les dépendances litigieuses n'avaient pas un usage agricole à la date de l'adjudication au profit de M. [J] [X] et quand, en se déterminant comme elle le faisait, elle ne recherchait pas, ainsi qu'elle y avait été invitée par M. [J] [X], si ces dépendances n'avaient pas cessé d'être utilisées pour l'exercice d'une activité agricole depuis le 27 septembre 2003, et, donc, si la condition tenant à leur utilisation pour l'exercice d'une activité agricole au cours des cinq dernières années qui ont précédé l'aliénation n'était pas insatisfaite, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des dispositions de l'article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime ;

4°/ que les acquisitions de parcelles classées en nature de bois et forêts au cadastre ne peuvent faire l'objet du droit de préemption des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, sauf si elles sont mises en vente avec d'autres parcelles non boisées dépendant de la même exploitation agricole ; qu'en se bornant à énoncer, dès lors, pour déclarer parfaitement régulière et fondée la décision de préemption de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) Aquitaine Atlantique, aux droits de laquelle est venue la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) Nouvelle Aquitaine, notifiée au greffe du tribunal de grande instance de Bergerac par acte d'huissier le 11 juillet 2016 et pour débouter M. [J] [X] de ses demandes, que, pour ce qui concerne les bois et taillis, l'article L. 143-4 du code rural et de la pêche maritime les excluait des biens insusceptibles de donner lieu à préemption lorsqu'ils sont vendus, comme en l'espèce, avec d'autres parcelles non boisées dépendant de la même exploitation agricole, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée par M. [J] [X], si toute exploitation agricole n'avait pas cessé depuis le 27 septembre 2003, quand cette recherche était déterminante car de nature à exclure que les parcelles de bois et taillis litigieuses puissent être regardées comme ayant été mises en vente avec d'autres parcelles non boisées dépendant de la même exploitation agricole, la cour

d'appel a privé sa décision de base légale au regard des dispositions de l'article L. 143-4 6° du code rural et de la pêche maritime. »

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 143-1, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, et L. 143-4, 6°, du code rural et de la pêche maritime :

10. Aux termes du premier alinéa du premier de ces textes, il est institué au profit des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à usage agricole et de biens mobiliers qui leur sont attachés ou de terrains nus à vocation agricole, sous réserve du I de l'article L. 143-7. Sont considérés comme à vocation agricole, pour l'application du présent article, les terrains situés soit dans une zone agricole protégée créée en application de l'article L. 112-2 du présent code, soit à l'intérieur d'un périmètre délimité en application de l'article L. 113-16 du code de l'urbanisme, soit dans une zone agricole ou une zone naturelle et forestière délimitée par un document d'urbanisme. En l'absence d'un document d'urbanisme, sont également regardés comme terrains à vocation agricole les terrains situés dans les secteurs ou parties non encore urbanisés des communes, à l'exclusion des bois et forêts.

11. Aux termes du deuxième alinéa du même texte, ce droit de préemption peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole. Il peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux des bâtiments situés dans les zones ou espaces mentionnés au premier alinéa et qui ont été utilisés pour l'exercice d'une activité agricole au cours des cinq dernières années qui ont précédé l'aliénation, pour leur rendre un usage agricole. L'article L. 143-10 du présent code n'est pas applicable dans ce dernier cas.

12. Selon le second de ces textes, ne peuvent faire l'objet d'un droit de préemption, les acquisitions de parcelles classées en nature de bois et forêts au cadastre, sauf si ces dernières sont mises en vente avec d'autres parcelles non boisées dépendant de la même exploitation agricole, l'acquéreur ayant toutefois la faculté de conserver les parcelles boisées si le prix de celles-ci a fait l'objet d'une mention expresse dans

la notification faite à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural ou dans le cahier des charges de l'adjudication.

13. Pour déclarer valable la décision de préemption de la SAFER, l'arrêt retient que, si la maison d'habitation et les dépendances n'ont pas actuellement d'utilisation agricole, c'est uniquement en raison de l'arrêt forcé de l'activité agricole, le 27 septembre 2003, de M. et Mme [O] qui ont fait l'objet d'une liquidation et dont les biens ont été vendus par adjudication, que ces biens n'ont donc pas fait l'objet d'un changement de destination et ont pleine vocation à desservir l'exploitation agricole, que, pour ce qui concerne les bois et taillis, l'article L. 143-4 du code rural et de la pêche maritime les exclut des biens insusceptibles de donner lieu à préemption lorsqu'ils sont vendus, comme en l'espèce, avec d'autres parcelles non boisées dépendant de la même exploitation agricole, et enfin que, pour ce qui concerne les parcelles situées en zone urbaine, il importe peu que celles-ci soient situées dans une telle zone, dès lors qu'elles sont néanmoins exploitées à des fins agricoles comme l'affirme la SAFER sans être contredite.

14. En se déterminant ainsi, par des motifs tirés d'une absence de changement de destination, inopérants à caractériser, au jour de l'aliénation, tant l'usage agricole des dépendances que l'existence d'une exploitation agricole dont dépendent les bâtiments d'habitation et les parcelles non boisées vendues avec celles en nature de bois et de taillis, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

REJETTE le pourvoi incident ;

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il prononce la mise hors de cause de Mme [R], et en ce qu'il rejette la demande de la société LGA, prise en la personne de M. [I], agissant en sa qualité de liquidateur judiciaire de M. et Mme [O], en condamnation de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Nouvelle Aquitaine au paiement des intérêts au taux légal à compter de l'exercice du droit de préemption, l'arrêt rendu le 9 novembre 2023, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ;

Remet, sauf sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux, autrement composée ;

Condamne la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Nouvelle Aquitaine et la société LGA, prise en la personne de M. [I], prise en sa qualité de liquidateur judiciaire de M. et Mme [O], aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Nouvelle Aquitaine à payer à M. [X] la somme de 3 000 euros et rejette les autres 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le quatre septembre deux mille vingt-cinq par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Décision attaquée : Cour d'appel Bordeaux 1B 2023-11-09 (Cassation)

Copyright 2025 - Dalloz - Tous droits réservés.