

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 5 juin 2013

N° de pourvoi: 12-18313

ECLI:FR:CCASS:2013:C300656

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Richard, 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 :

Vu l'article L. 143-4 (6°) du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article L. 143-1 du même code ;

Attendu que ne peuvent faire l'objet d'un droit de préemption les acquisitions de surfaces boisées sauf si elles 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 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Riom, 5 janvier 2012), que M. X... a vendu à M. et Mme Y... une parcelle, pour partie boisée et pour partie en nature de prairie ; que, destinataire d'une notification de ce projet de vente, la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural d'Auvergne (la SAFER) a fait connaître sa décision de préempter ce bien ; que M. et Mme Y... ont demandé l'annulation de cette décision ;

Attendu que pour rejeter cette demande, l'arrêt retient qu'il n'est pas nécessaire, pour l'application des dispositions de l'article L. 143-4 du code rural et de la pêche maritime, que plusieurs parcelles soient mises en vente et que dans l'hypothèse de la vente d'une parcelle non intégralement boisée, la proportion de boisement est indifférente ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'une parcelle de nature mixte vendue isolément n'est susceptible d'être préemptée par la SAFER que si les surfaces à destination agricole sont prépondérantes, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 5 janvier 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Riom ; remet, en conséquence, 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 de Lyon ;

Condamne la SAFER d'Auvergne aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SAFER d'Auvergne à payer aux époux Y... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de la SAFER d'Auvergne ;

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 cinq juin deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Richard, avocat aux Conseils, pour M. et Mme Y....

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur et Madame Y... de leur demande d'annulation de la préemption exercée par la SAFER d'Auvergne sur la parcelle cadastrée section B n° 607 à SAINT VICTOR MALESCOURS, ;

AUX MOTIFS QUE, suite à la notification qui lui a été adressée le 29 avril 2008, la SAFER a fait savoir le 25 juin 2008 qu'elle entendait exercer son droit de préemption ; que le 27 novembre 2008, après avoir en vain sollicité une rétrocession partielle du bien, les époux Y... ont assigné la SAFER en soutenant que la préemption devait être annulée dès lors que celle-ci était impossible au regard des dispositions de l'article L 143-4-6° du Code rural, s'agissant d'une parcelle boisée ; que la SAFER, qui prétend que la vente est devenue parfaite à la suite de la notification qu'elle a reçue, prétend en outre que la

parcelle litigieuse constitue un ensemble immobilier de nature mixte, partie boisée, partie non boisée à destination agricole et qu'en l'absence de dissociation par des ventes séparées, elle est en mesure d'exercer la préemption sur la totalité ; que bien qu'il soit paradoxal que les vendeurs et acquéreurs aient eux-mêmes initialement considéré que la vente projetée était bien soumise au droit de préemption de la SAFER, il n'en reste pas moins que les acquéreurs demeurent recevables à voir juger qu'en fait, ce droit a été irrégulièrement mis en oeuvre dès lors que la nature boisée de la parcelle acquise l'excluait de son champ d'application ; qu'au-delà des divergences existantes entre les parties sur la composition exacte de la parcelle litigieuse, il convient de retenir que celle-ci se présente effectivement pour partie boisée et pour partie non boisée, cette dernière étant elle-même actuellement partiellement en nature de pré et le surplus en lande ou friches susceptible après nettoyage de retrouver une vocation agricole ; que les époux Y... eux-mêmes ont reconnu cette situation lorsqu'ils ont tenté de négocier avec la SAFER l'acquisition de la seule partie qui les intéressait ; que le droit de préemption n'est exclu que pour les biens à vocation exclusivement forestière insusceptibles de permettre d'envisager une affectation à des fins agricoles ; qu'il résulte de ce qui précède que la parcelle en cause n'est pas intégralement boisée ; que la proportion de boisement est indifférente et que la notification a porté sur l'ensemble sans que ne soit fait de distinction entre le prix de la partie boisée et celui de l'autre partie de sorte que la SAFER se voyait offrir la possibilité de préempter le tout ; que la préemption ne saurait être écartée par la référence à une supposée intention du législateur de limiter celle-ci à la seule hypothèse de la vente de plusieurs parcelles distinctes ; que l'article L 143-4 du Code rural précise que ne peuvent faire l'objet d'un droit de préemption "les surfaces boisées", sans que pour autant il apparaisse nécessaire que plusieurs parcelles avec des références cadastrales distinctes soient obligatoirement concernées ; que l'objectif poursuivi par le législateur est en réalité de pouvoir dissocier pour un même bien un double usage boisé et non boisé et permettre dans ce cas à la SAFER d'exercer son droit de préemption, sauf pour l'acquéreur de se prévaloir de la faculté de conserver la partie boisée si le prix de celle-ci a fait l'objet d'une mention expresse dans la notification faite à la SAFER, ce qui n'est pas le cas en l'espèce où la parcelle était présentée dans sa totalité en nature de "lande" ;

1°) ALORS QUE les surfaces boisées sont exclues du champ d'application du droit de préemption des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural ; que doit être qualifiée de surface boisée, la parcelle dont la partie boisée est prépondérante par rapport à la partie non boisée ; qu'en décidant néanmoins que le droit de préemption des SAFER n'est exclu que pour les biens à vocation exclusivement forestière insusceptible d'envisager une affectation à des fins agricoles, de sorte qu'il n'y avait pas lieu de rechercher la proportion de boisement de la parcelle en cause, la Cour d'appel a violé l'article L 143-4 du Code rural et de la pêche maritime ;

2°) ALORS QUE, subsidiairement, si l'article L 143-4 du Code rural et de la pêche maritime prévoit que les acquisitions de surfaces boisées peuvent faire l'objet d'un droit de préemption lorsqu'elles sont mises en vente avec d'autres parcelles non boisées dépendant de la même exploitation agricole, le champ d'application de ce texte est toutefois circonscrit à l'hypothèse de l'aliénation de plusieurs parcelles portant des références cadastrales distinctes ; qu'en décidant néanmoins que l'aliénation d'une seule parcelle de nature mixte, en partie boisée et en partie non boisée, était soumise au droit de préemption des SAFER, la Cour d'appel a violé l'article L 143-4 du Code rural et de la pêche maritime.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Riom , du 5 janvier 2012