

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 7 mai 2014

N° de pourvoi: 13-11.776

ECLI:FR:CCASS:2014:C300560

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, 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 :

Attendu que selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 16 novembre 2012), que M. X... bénéficiait d'un pacte de préférence sur diverses parcelles appartenant à M. Y... et données à bail rural aux époux Z... ; qu'ayant appris que le bailleur avait vendu ces parcelles aux preneurs, à la suite de l'exercice par le mari de son droit de préemption, M. X... a assigné M. Y... et les époux Z... en annulation de la vente ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de le débouter de sa demande, alors, selon le moyen :

1°/ que si le droit de préemption s'exerce malgré un droit de préférence consenti à un tiers, encore faut-il que les conditions de mise en oeuvre du droit de préemption aient été respectées et que le preneur ait effectivement exercé son droit de préemption à l'occasion de la notification des conditions de la vente projetée ; que dès lors en statuant comme elle l'a fait sans même constater que les conditions de la vente envisagée par M. Y... avaient été régulièrement notifiées aux époux Z... et avaient fait l'objet d'un accord de leur part sur ces conditions, ce qui excluait qu'ils puissent être regardés comme ayant valablement exercé leur droit de préemption, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard des articles L. 412-4, L. 412- 5, L. 412-8 du code rural et de la pêche maritime et 1134 du code civil ;

2°/ que le preneur dispose d'un délai de deux mois pour faire connaître au propriétaire vendeur son refus ou son acceptation de l'offre au prix ; que dès lors en se bornant à retenir, pour statuer comme elle l'a fait qu'il résultait des échanges intervenus entre M.

Gervais et M. Z... que seul ce dernier avait exercé son droit de préemption, sans même rechercher, comme elle le devait, si le preneur avait adressé son acceptation de l'offre qui lui aurait été faite, au propriétaire vendeur, et sans même caractériser l'existence d'un mandat donné par celui-ci au notaire, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article L. 412-8 du code rural et de la pêche maritime ;

3°/ qu'en s'abstenant de s'expliquer sur « le contenu des pièces versées aux débats » et sur « les échanges intervenus entre M. Z... et le notaire, afin de vérifier si ce dernier avait ou non, seul et régulièrement exercé son droit de préemption » la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard des articles 1353 du code civil et 455 du code de procédure civile ;

4°/ que pour apprécier la propriété détenue par le bénéficiaire du droit de préemption, il y a lieu de tenir compte de toutes les parcelles dont le preneur est propriétaire, même s'il ne les exploite pas ; qu'au surplus lorsque le bail a été consenti à deux époux copreneurs, il convient, pour apprécier la condition tirée de la propriété dite nue, de tenir compte de l'ensemble de la superficie possédée, comprenant les biens communs et les biens propres de chacun d'entre eux ; que dès lors qu'en statuant comme elle l'a fait tout en constatant que les deux baux portant sur les parcelles vendues avaient été consentis à M. et Mme Z... en qualité de copreneurs, et que ces derniers s'étaient portés acquéreurs des parcelles louées, de sorte que l'ensemble de leurs biens, communs et propres, devaient être pris en considération pour apprécier la propriété par eux détenue, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article L. 412-5 du code rural et de la pêche maritime ;

Mais attendu qu'ayant constaté que, nonobstant l'achat par les deux époux, M. Z... avait exercé seul le droit de préemption et exactement retenu qu'au jour où il a notifié sa décision d'exercer ce droit, seuls ses biens propres et la moitié des biens communs devaient être pris en compte pour le calcul de la surface maximale prévue par l'article L. 312-6 du code rural et de la pêche maritime, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à des recherches qui ne lui étaient pas demandées et qui a souverainement apprécié la portée des éléments de preuve qui lui étaient soumis, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. X... ; le condamne à payer à M. Y... et aux époux Z... la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du sept mai deux mille quatorze, signé par M. Terrier, président, et par Mme Berdeaux, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat aux Conseils, pour M. X....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur X... de sa demande en nullité de la vente intervenue le 24 avril 2009 entre Monsieur Y... et M. et Mme Z... preneurs en place, et en substitution aux acquéreurs.

AUX MOTIFS QUE M. Z... avait bien la qualité de preneur, titulaire d'un bail rural, avec les deux conventions régulièrement consenties, respectivement le 6 décembre 1994 avec 14 ha 17 a 85 ca et le 30 novembre 2001, sur 23 ha 64 a 85 ca ; qu'il y a lieu de relever que « l'acte de vente du 24 avril 2009 des parcelles litigieuses par Monsieur Y... à Monsieur et Madame Z... a bien fait référence au chapitre « Pacte de préférence » au fait que la vente avait eu lieu au profit du preneur en place primant ainsi le pacte de préférence ». « Il résulte des pièces versées aux débats par les époux Z..., et notamment des échanges intervenus entre Monsieur Z... et Me GERVAIS que seul M. Z... avait exercé son droit de préemption et que si la vente a ensuite été consentie à Monsieur et Madame Z..., ce n'est qu'en raison du fait qu'ils ont contracté un prêt pour le financement de cette acquisition ».

ET ENCORE AUX MOTIFS QU'en ce qui concerne la surface minimum d'installation permettant l'exercice du droit de préemption, l'article L.412-5 du Code rural, dans sa version applicable au litige précise que le droit de préemption ne peut être exercé si au jour où il fait connaître sa décision d'exercer ce droit, le bénéficiaire est déjà propriétaire des parcelles représentant une superficie supérieure à trois fois la surface minimum d'installation prévue à l'article L.312-6 du Code rural ; qu'il n'est pas sérieusement contesté par les parties que la superficie maximale que M. Z... ne devait pas dépasser serait selon que l'on se réfère à l'une ou l'autre des unités de référence applicables dans le département soit de 75 ha, soit de 102 ha ; qu'il appartient à celui qui conteste l'existence du droit de préemption de prouver que le preneur est déjà propriétaire de terrains dépassant la superficie maximale prévue par la loi ; que si tous les biens du preneur doivent être pris en considération, y compris les parcelles que le fermier n'exploite pas, l'article L.412-5 se réfère aux biens dont le preneur est déjà propriétaire ; que la propriété ainsi visée est la propriété au sens strict et complet du terme ; que les terres dont le preneur a seulement l'usufruit ne doivent pas être assimilées à celles dont il est propriétaire ; qu'en conséquence seuls les biens dont M. Z... est seul propriétaire ainsi que la moitié des biens communs doivent être pris en compte pour le calcul de la surface maximale pour pouvoir prétendre au bénéfice de son droit de préemption ; que Me GERVAIS dans son attestation indique que le total des terres appartenant à M. Z... en pleine propriété correspond à une surface d'environ 30 ha ; qu'au vu des pièces la surface appartenant aux époux Z... en pleine propriété est de 77 ha 93 a 89 ca ; or la moitié de cette surface est inférieure à la surface maximale autorisée quelle que soit la surface applicable ;

ALORS, D'UNE PART, QUE si le droit de préemption s'exerce malgré un droit de préférence consenti à un tiers, encore faut-il que les conditions de mise en oeuvre du droit de préemption aient été respectées et que le preneur ait effectivement exercé son droit de préemption à l'occasion de la notification des conditions de la vente projetée ; que dès lors en statuant comme elle l'a fait sans même constater que les conditions de la vente envisagée par M. Y... avaient été régulièrement notifiées aux époux Z... et avaient fait l'objet d'un accord de leur part sur ces conditions, ce qui excluait qu'ils puissent être regardés comme ayant valablement exercé leur droit de préemption, la Cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard des articles L.412-4, L.412-5, L.412-8 du Code rural et de la pêche maritime et 1134 du Code civil ;

ALORS d'AUTRE PART QUE le preneur dispose d'un délai de deux mois pour faire

connaître au propriétaire vendeur son refus ou son acceptation de l'offre au prix; que dès lors en se bornant à retenir, pour statuer comme elle l'a fait qu'il résultait des échanges intervenus entre Maître GERVAIS et Monsieur Z... que seul ce dernier avait exercé son droit de préemption, sans même rechercher, comme elle le devait, si le preneur avait adressé son acceptation de l'offre qui lui aurait été faite, au propriétaire vendeur, et sans même caractériser l'existence d'un mandat donné par celui-ci au notaire, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article L412-8 du code rural et de la pêche maritime.

ALORS, DE TROISIEME PART, QU'en s'abstenant de s'expliquer sur « le contenu des pièces versées aux débats » et sur « les échanges intervenus entre M. Z... et le notaire, afin de vérifier si ce dernier avait ou non, seul et régulièrement exercé son droit de préemption » la Cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard des articles 1353 du Code civil et 455 du Code de procédure civile ;

ALORS, EN TOUTE HYPOTHESE, QUE pour apprécier la propriété détenue par le bénéficiaire du droit de préemption, il y a lieu de tenir compte de toutes les parcelles dont le preneur est propriétaire, même s'il ne les exploite pas ; qu'au surplus lorsque le bail a été consenti à deux époux copreneurs, il convient, pour apprécier la condition tirée de la propriété dite nue, de tenir compte de l'ensemble de la superficie possédée, comprenant les biens communs et les biens propres de chacun d'entre eux ; que dès lors qu'en statuant comme elle l'a fait tout en constatant que les deux baux portant sur les parcelles vendues avaient été consentis à M. et Mme Z... en qualité de copreneurs, et que ces derniers s'étaient portés acquéreurs des parcelles louées, de sorte que l'ensemble de leurs biens, communs et propres, devaient être pris en considération pour apprécier la propriété par eux détenue, la Cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article L.412-5 du Code rural et de la pêche maritime.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Poitiers , du 16 novembre 2012