Cour de cassation, troisième chambre civile, 9 juillet 2026, n° 25-15.423

Cour de cassation | troisième chambre civile | 9 juillet 2026

Résumé

La lettre adressée à l'acquéreur évincé sur la base d'informations inexactes ou incomplètes qui n'ont pas permis sa présentation ne constituant pas une notification régulière au sens de l'article R. 143-6 du code rural et de la pêche maritime, le délai de six mois, prévu par l'article L. 143-13 du même code, pour contester la décision de préemption, ne peut courir contre cet acquéreur évincé, nonobstant sa connaissance de l'existen…

Sujets abordés dans les motifs

#1 déclaration d intention d aliéner

#2 fin de non recevoir tirée de la forclusion de l action

#3 décision de préemption

#4 décision de préemption

#5 délai de quinze jours

#6 décision de préemption

Voir plus (2)

Chronologie de l'affaire

Cour d'appel - Aix-en-Provence
Chambre 1-5
14/11/2024
N° 23/09078

Cour de cassation
Troisième chambre civile

Entête

CIV. 3

ND

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 9 juillet 2026

Cassation partielle

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 419 FS-B

Pourvoi n° F 25-15.423

Aide juridictionnelle totale en demande

au profit de Mme [G].

Admission du bureau d'aide juridictionnelle

près la Cour de cassation

en date du 03 avril 2025.

Aide juridictionnelle totale en demande

au profit de M.[P].

Admission du bureau d'aide juridictionnelle

près la Cour de cassation

en date du 03 avril 2025.

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

Motifs

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 9 JUILLET 2026

1°/ Mme [M] [G],

2°/ M. [Y] [P],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

ont formé le pourvoi n° F 25-15.423 contre l'arrêt rendu le 14 novembre 2024 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-5), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [B] [T], domicilié [Adresse 2],

2°/ à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Provence- Alpes-Côte d'Azur (SAFER PACA), dont le siège est [Adresse 3],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Davoine, conseillère référendaire, les observations de la SCP Ohl et Vexliard, avocat de Mme [G] et M. [P], de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Provence-Alpes-Côte d'Azur et l'avis de Mme Compagnie, avocate générale, après débats en l'audience publique du 27 mai 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Davoine, conseillère référendaire rapporteure, Mme Proust, conseillère doyenne, Mmes Grandjean,Grall,Pic,Oppelt, Georget, conseillères, Mme Aldigé, M. Baraké, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Sara, 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, de la présidente et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

déclaration d intention d aliéner

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 14 novembre 2024), par acte du 23 juin 2020, M. [T] a promis à M. [P] et Mme [G] de leur vendre une parcelle cadastrée section C n° [Cadastre 1].

2. Le 18 septembre 2020, après avoir été informée de ce projet de vente, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Provence - Alpes - Côte d'Azur (la SAFER), souhaitant n'acquérir qu'une partie de la parcelle, a adressé au notaire sa décision de préemption partielle.

3. Le même jour, elle a notifié sa décision à M. [P] et Mme [G] à l'adresse indiquée dans la déclaration d'intention d'aliéner adressée par le notaire. Les plis lui ont été retournés revêtus de la mention « défaut d'accès ou d'adressage ».

4. Le 25 septembre 2020, la SAFER a procédé à l'affichage en mairie de l'avis d'acquisition par préemption.

5. M. [T] ayant refusé la préemption partielle, la SAFER a accepté d'acquérir la totalité de la parcelle, qu'elle a ensuite divisée en deux parcelles renumérotées section C n° [Cadastre 2] et [Cadastre 3].

6. Par acte du 14 septembre 2021, la SAFER a vendu à M. [P] et Mme [G] la parcelle cadastrée section C n° [Cadastre 2].

7. Par lettre du 24 janvier 2022, la SAFER a informé M. [P] et Mme [G], qui avaient fait acte de candidature à l'attribution de la parcelle cadastrée section C n° [Cadastre 3], qu'elle avait été attribuée à un autre candidat.

fin de non recevoir tirée de la forclusion de l action

8. Par acte du 18 août 2022, M. [P] et Mme [G] ont assigné la SAFER et M. [T] en annulation de la décision de préemption du 18 septembre 2020 et des actes subséquents.

9. La SAFER a saisi le juge de la mise en état d'une fin de non-recevoir tirée de la forclusion de l'action.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

10. M. [P] et Mme [G] font grief à l'arrêt de dire que le délai imparti pour contester la décision de préemption a commencé à courir à compter du 25 septembre 2020 et de les déclarer, en conséquence, irrecevables à agir en annulation de la décision de préemption de la SAFER, alors :

« 1°/ que la décision de la Safer qui exerce le droit de préemption est notifiée, à peine de nullité, à l'acquéreur évincé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la notification faite à la personne chargée de dresser l'acte d'aliénation ; que cette notification à l'acquéreur évincé a pour objet de lui délivrer une information personnelle garantissant l'effectivité de son droit au recours ; qu'en l'absence d'une telle notification, à l'acquéreur évincé, de la décision de rétrocession prise par une Safer, les délais de contestation des décisions de préemption et de rétrocession ne courent pas ; qu'une telle notification, faute d'être adressée par la Safer à une adresse valable permettant la délivrance du pli à son destinataire, est inopposable à l'acquéreur évincé dès lors qu'elle ne satisfait pas à l'objectif d'information personnelle de ce dernier, nonobstant l'absence de faute de l'expéditrice à cet égard ; qu'en se fondant, pour retenir que la Safer avait respecté son obligation de notification aux acquéreurs évincés, sur la circonstance que la Safer avait « adressé les deux courriers à l'adresse officielle des acquéreurs telle que transmise par le notaire et mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner », et que « le caractère incomplet de cette adresse (…) n'était pas imputable à la Safer qui ne pouvait pas disposer de cette information par nature déclarative », la cour d'appel a violé l'article 6 § 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ensemble les articles L. 143-13, L. 143-14 et R. 143-6 du code rural et de la pêche maritime ;

décision de préemption

2°/ que la notification de la décision de la Safer qui exerce le droit de préemption à l'acquéreur évincé ne peut résulter de la connaissance acquise, par l'intéressé, de la décision de préemption de la Safer, postérieurement au délai de quinze jours prévu à l'article R. 143-6 du code rural et de la pêche maritime ; qu'en relevant que les époux [P] avaient « été informés a minima en novembre 2020 de l'existence de la décision de préemption, par l'échange de mails avec les services de la Safer Paca et par la communication de l'information par l'agent immobilier », pour en déduire que les acquéreurs évincés « disposaient de toute latitude pour exercer un recours effectif à l'encontre de la décision de préemption » et que « l'exercice de ce recours a[vait] commencé à courir à compter du 25 septembre 2020, date de l'affichage public », la cour d'appel a violé la cour d'appel a violé l'article 6 § 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ensemble les articles L. 143-13, L. 143-14 et R. 143-6 du code rural et de la pêche maritime. »

Réponse de la Cour

décision de préemption

Vu l'article 6, § 1, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et les articles L. 143-3, L. 143-13 et R. 143-6 du code rural et de la pêche maritime :

11. Selon le premier de ces textes, toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement, publiquement et dans un délai raisonnable, par un tribunal indépendant et impartial, établi par la loi, qui décidera, soit des contestations sur ses droits et obligations de caractère civil, soit du bien-fondé de toute accusation en matière pénale dirigée contre elle.

12. Aux termes du troisième, à moins que ne soit mis en cause le respect des objectifs définis à l'article L. 143-2, sont irrecevables les actions en justice contestant les décisions de préemption prises par les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, intentées au-delà d'un délai de six mois à compter du jour où ces décisions motivées ont été rendues publiques.

13. Selon le deuxième, à peine de nullité, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural doit justifier sa décision de préemption par référence explicite et motivée à l'un ou à plusieurs des objectifs définis à l'article L. 143-2, et la porter à la connaissance des intéressés.

délai de quinze jours

14. Selon le dernier, la décision de préemption motivée est notifiée à l'acquéreur évincé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la notification faite au notaire. Une analyse de cette décision est adressée dans le même délai au maire de la commune intéressée en vue de son affichage en mairie pendant quinze jours.

décision de préemption

15. Il a été jugé, d'une part, que le délai de six mois à compter de l'affichage en mairie, prévu par les articles L. 143-14 et R. 143-11 du code rural, dans sa version antérieure au décret n° 2015-954 du 31 juillet 2015, pour contester la décision de rétrocession d'une SAFER, ne peut, sans porter atteinte au droit à un recours effectif, courir contre une personne à qui la décision qu'elle entend contester n'a pas été notifiée conformément aux dispositions de l'article R. 143-11 précité (3e Civ., 30 octobre 2013, pourvoi n° 12-19.870, Bull. 2013, III, n° 139), d'autre part, que le délai de quinze jours imparti à la SAFER pour informer l'acquéreur évincé, à peine de nullité de plein droit de la décision de préemption, ne commence à courir qu'à compter du jour où elle reçoit du notaire, en application de l'article R. 141-2-1 du code rural et de la pêche maritime, une notification complète et exacte concernant les nom, prénoms et domicile de l'acquéreur évincé (3e Civ., 19 mars 2026, pourvoi n° 24-22.301, publié).

16. La lettre adressée à l'acquéreur évincé sur la base d'informations inexactes ou incomplètes qui n'ont pas permis sa présentation ne constituant pas une notification régulière au sens de l'article R. 143-6 précité, le délai de six mois, prévu par l'article L. 143-13 du code rural et de la pêche maritime, pour contester la décision de préemption, ne peut courir contre cet acquéreur évincé, nonobstant sa connaissance de l'existence d'une décision de préemption par un autre moyen.

notification de la décision de préemption

17. Pour déclarer M. [P] et Mme [G] irrecevables à contester la décision de préemption, l'arrêt énonce, d'abord, que la notification aux acquéreurs évincés prévue à l'article R. 143-6 du code rural et de la pêche maritime est une condition préalable à l'exercice éventuel de la contestation de la décision de préemption dans le délai légal de six mois visé à l'article L. 143-13 du même code, retient que la SAFER a procédé à la notification de la décision de préemption aux acquéreurs évincés, par lettre recommandée avec avis de réception du 18 septembre 2020, à l'adresse mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner transmise par le notaire et que si ces deux lettres, revenues à l'expéditrice avec la mention « défaut d'adressage », n'ont pas effectivement été remises aux intéressés, la SAFER a respecté son obligation, le caractère incomplet de cette adresse ne lui étant pas imputable.

18. Il relève, ensuite, que l'analyse des pièces communiquées aux débats, notamment du courrier du 3 novembre 2020 adressé par M. [P] et Mme [G] à la SAFER, établit que ceux-ci ont été informés a minima en novembre 2020 de l'existence de la décision de préemption, et qu'à compter de cette date, ils disposaient de toute latitude pour exercer un recours effectif à l'encontre de la décision et en déduit que le point de départ de l'action en contestation de la décision de préemption doit être fixé au 25 septembre 2020.

lettre de notification

19. En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que la lettre de notification de la décision de préemption avait été envoyée par la SAFER à une adresse incomplète n'ayant pas permis sa présentation aux destinataires, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il déboute M. [P] et Mme [G] de leur demande en annulation de l'ordonnance rendue le 28 juin 2023 par le juge de la mise en état du tribunal judiciaire de Tarascon, l'arrêt rendu le 14 novembre 2024, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet, sauf sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Nîmes ;

Condamne la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Provence - Alpes - Côte d'Azur aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Provence - Alpes - Côte d'Azur et la condamne à payer à la société civile professionnelle Ohl-Vexliard la somme de 3 000 euros ;

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 neuf juillet deux mille vingt-six 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, et signé par Mme Proust, conseillère doyenne en ayant délibéré, en remplacement de Mme Teiller, présidente empêchée, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile.