

Le : 28/05/2020

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 26 mars 2020

N° de pourvoi: 19-11420

ECLI:FR:CCASS:2020:C300268

Non publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP L. Poulet-Odent, 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 :

CIV. 3

MY1

COUR DE CASSATION

Audience publique du 26 mars 2020

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 268 F-D

Pourvoi n° F 19-11.420

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 26 MARS 2020

Société d'aménagement foncier et d'établissement rural Grand Est (Safer Grand Est), société anonyme, dont le siège est [...], anciennement dénommée Safer Champagne-Ardenne, a formé le pourvoi n° F 19-11.420 contre l'arrêt rendu le 29 novembre 2018 par la cour d'appel de Dijon (chambre sociale), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. H... N..., [...], et anciennement [...],

2°/ à Mme A... T... divorcée Q..., domiciliée [...],

3°/ à M. G... E..., domicilié [...],

4°/ à la société W...-V..., société civile professionnelle, dont le siège est [...], mandataire judiciaire, ès qualités de représentant des créanciers et de commissaire à l'exécution du plan de M. H... N...,

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Barbieri, conseiller, les observations de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de Société d'aménagement foncier et d'établissement rural Grand Est, de la SCP L. Poulet-Odent, avocat de M. N..., après débats en l'audience publique du 25 février 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Barbieri, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Sur le moyen unique :

Vu les articles L. 412-4 et L. 412-5 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que le droit de préemption n'est pas cessible et que le preneur ne peut y subroger dans son exercice que des personnes physiques de son entourage familial justifiant d'une activité agricole ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Dijon, 29 novembre 2018), que, par acte du 12 janvier 2015, Mme Q... a, par l'intermédiaire du notaire instrumentaire, notifié à M. N... son intention de vendre la parcelle qu'il avait prise à bail ; que, par lettres du 5 mars 2015, M. N... a fait connaître qu'il s'en portait acquéreur ; que, par acte du 6 juillet 2015, Mme Q... a cédé ce terrain à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Grand Est (la Safer), qui l'a attribué à M. E... ; que, par déclaration du 4 décembre 2015, M. N... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation des cessions intervenues ;

Attendu que, pour accueillir la demande, l'arrêt relève que M. N... avait énoncé qu'il préemptait en nom propre ou par toute personne morale le substituant et retient que le seul fait d'avoir mentionné une telle possibilité ne remettait pas en cause l'acceptation par lui-même des conditions de la vente ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la déclaration de préemption ne permettait pas d'en identifier avec certitude le véritable bénéficiaire, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a prononcé l'annulation des ventes consenties à la Safer et à M. E... et en ce qu'il a condamné la Safer à payer des sommes à M. E..., l'arrêt rendu le 29 novembre 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Dijon ;

Remet, 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 Besançon ;

Condamne M. N... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. N... et le condamne à payer à la Safer Grand Est 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 par le président en son audience publique du vingt-six mars deux mille vingt.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural Grand Est

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR prononcé l'annulation de la vente passée par Mme Q... au profit de la Safer Champagne-Ardennes, suivant acte reçu le 6 juillet 2015 par Maître B..., notaire associé de la SCP U... B...-O... I... à Fayl-Billot, portant sur une parcelle située sur la commune de [...] (52), cadastrée section [...] lieu-dit « [...] » [...], d'une superficie de 7 ha 8 a [...], d'AVOIR en conséquence prononcé l'annulation de la vente de la même parcelle consentie par acte du même jour par la Safer Champagne-Ardennes, à M. E... et condamné la Safer à payer à M. E... les sommes de 17.226,93 euros au titre du prix de vente payé à la Safer, 1.200 euros au titre des frais d'acte notarié, 280,50 euros au titre de la taxe de remembrement et 570,81 euros au titre des impôts fonciers ;

AUX MOTIFS QUE sur l'exercice du droit de préemption ; que par acte du 12 janvier 2015, Mme Q... a par l'intermédiaire de son notaire, notifié à M. N... son intention de vendre la parcelle au prix de 14.168 euros ; que par lettres recommandées du 5 mars 2015, M. N... a indiqué à M. N... et à son notaire exercer son droit de préemption dans les termes suivants : "Je soussignée, M. N... H..., agriculteur à Vars 70600, fermier de la parcelle [...], lieudit [...], d'une contenance de sept hectares huit ares quarante centiares, sur la commune de Haute Amance 52600, me porte acquéreur de cette dernière pour les sommes dont vous fait l'objet de quatorze mille cent soixante-huit euros (14 168 €). Moi en nom propre ou toute personne morale me substituant." ; que la Safer et M. E... font valoir que la demande de préemption formée par M. N... est nulle au motif qu'il a préempté en son nom propre ou toute autre personne morale le substituant alors que le droit de préemption est

personnel et inaccessible ; que dès lors, ce courrier ne contenait pas une acceptation pure et simple de l'offre ; que le seul fait d'avoir mentionné une possibilité de substitution ne remet pas en cause l'acceptation faite par M. N... qui a bien précisé dans son courrier qu'il acceptait en son nom propre et a accepté les conditions de la vente ; que cette notification contenait également son nom et son adresse ; que Mme Q... ne s'y est d'ailleurs pas trompée puisqu'elle fait notifier à M. N..., par l'intermédiaire de son notaire, un acte d'huissier en date du 26 mars 2015 aux termes duquel il disposait d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse pour réaliser l'acte de vente authentique, lui rappelant les dispositions de l'article L.412-8 du code rural et de la pêche maritime ; qu'ainsi, la bailleuse a bien considéré que M. N... avait régulièrement notifié l'exercice de son droit de préemption ; que force est également de constater que lors de son courrier en date du 19 mai, le notaire de M. N... a indiqué "M. N... avait donc jusqu'au 7 mai 2015 pour venir signer l'acte en mon étude, le délai étant expiré, la Safer que je viens de consulter considère que le droit de préemption est tombé" ; que là encore, la régularité du droit de préemption de M. N... n'était pas mise en cause ; que le notaire de M. N... a contacté le notaire de Mme Q... dès le 29 avril afin de régulariser l'acte de vente ; que le notaire de Mme Q... a attendu le 19 mai pour répondre à cette demande alors que M. N... avait envoyé, le 17 mai, un courrier recommandé à Mme Q... et son notaire pour solliciter à nouveau une date de signature pour l'acte de vente ; que là encore, l'exercice du droit de préemption notifié par M. N... n'a pas été mis en cause ; que le jugement doit donc être infirmé en ce qu'il a prononcé la nullité de l'acceptation de l'offre régularisée par M. N... alors que cette acceptation n'était pas conditionnelle ; que la Safer fait valoir que M. N... ne pouvait exercer ce droit de préemption en application de l'article L. 412-5 alinéa 6 du code rural et de la pêche maritime ; qu'aux termes de cette disposition, le droit de préemption ne peut être exercé si, au jour où il fait connaître sa décision d'exercer ce droit, le bénéficiaire ou, dans le cas prévu au troisième alinéa ci-dessus, le conjoint, le partenaire d'un pacte civil de solidarité ou le descendant subrogé est déjà propriétaire de parcelles représentant une superficie supérieure à trois fois le seuil mentionné à l'article L. 312-1 ; que le seuil fixé par le schéma directeur départemental était, au 5 mars 2015, de 100 hectares ; que les pièces produites par M. N... justifient qu'il exploite 170 hectares dont la majeure partie ne lui appartient pas ; qu'ainsi, M. N... démontre ne pas être propriétaire d'une superficie supérieure à 300 hectares ; que M. N... pouvait donc légitimement exercer son droit de préemption ; que M. N... ayant régulièrement exercé son droit de préemption, il appartenait à Mme Q... de le mettre en demeure de signer l'acte authentique de vente à l'expiration du délai de deux mois conformément à l'article L.412-8 susvisé ; que les explications de la Safer sur l'absence de régularisation de l'acte de vente par M. N..., en 2014, lors d'une première notification de vente et ses éventuelles difficultés financières sont sans aucune incidence sur l'exercice du droit de préemption de M. N..., en 2015, et l'absence de régularité de la procédure suivie ; que sur l'annulation de la vente ; que M. N... sollicite que la vente régularisée entre Mme Q... et la Safer soit annulée en application de l'article R. 412-10 du code rural et de la pêche maritime ; qu'en application de l'article L. 410-10 dans le cas propriétaire bailleur vend son fonds à un tiers soit avant l'expiration des délais prévus à l'article précédent soit à un prix ou à des conditions de paiement différents de ceux demandés par lui au bénéfice du droit de préemption ou lorsque le propriétaire bailleur exige du bénéficiaire du droit de préemption des conditions tendant à l'empêcher d'acquérir, le tribunal paritaire, saisi par ce dernier, doit annuler la vente et déclarer ledit bénéficiaire acquéreur aux lieu et place du tiers, aux conditions communiquées, sauf, en cas de vente à un prix inférieur à celui notifié, à le faire bénéficier de ce prix ; que cette disposition, d'interprétation stricte, ne peut trouver à s'appliquer en l'espèce alors que la vente a été régularisée entre Mme Q... et la Safer après l'expiration du délai de deux mois visé à l'article L. 412-9 et aux mêmes conditions que celles notifiées à M. N... ; en revanche, que la vente entre Mme Q... et M. N... était parfaite par accord sur la chose et sur le prix et l'exercice par le preneur de son droit de préemption, peu important l'absence de régularisation de l'acte dans le délai de deux mois ; que la vente régularisée entre Mme Q... et la Safer doit en conséquence être annulée sans que la cour ne puisse substituer M. N... à la Safer ;

1) ALORS QU'est nulle la déclaration de préemption du preneur indiquant qu'il préemptera en son nom propre ou toute personne le substituant ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que M. N..., preneur à bail, avait indiqué par lettres du 5 mars 2015 à Mme Q..., propriétaire de la parcelle litigieuse, et à son notaire, qu'il entendait exercer son droit de préemption « moi en nom propre ou toute personne morale me substituant » ; qu'en décidant que le seul fait d'avoir mentionné une possibilité de substitution ne remettait pas en cause l'acceptation faite par M. N... qui avait précisé dans son courrier qu'il acceptait en nom propre les conditions de la vente, cependant qu'une telle déclaration de préemption ne permettait pas d'identifier avec certitude le bénéficiaire de la préemption, la cour d'appel a violé l'article L. 412-5 du code rural et de la pêche maritime ;

2) ALORS QU'une information loyale du bailleur commande au preneur qui lui notifie sa décision d'exercer son droit de préemption de mentionner sans ambiguïté s'il entend exercer son droit de préemption en son nom propre ou s'il entend se faire subroger ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que M. N..., preneur à bail, avait indiqué par lettres du 5 mars 2015 à Mme Q..., propriétaire de la parcelle litigieuse, et à son notaire, qu'il entendait exercer son droit de préemption « moi en nom propre ou toute personne morale me substituant » ; qu'en déclarant valable l'exercice de son droit de préemption par M. N... quand la mention selon laquelle il entendait exercer soit en son nom propre soit au nom de toute personne morale le substituant, rendait ambiguë son acceptation de l'offre de vente faite par Mme Q... et ne constituait dès lors pas une information loyale du bailleur, la cour d'appel a violé l'article L. 412-5 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 1134 aliéna 3 ancien, devenu l'article 1104 du code civil.

Décision attaquée : Cour d'appel de Dijon , du 29 novembre 2018