

**TOULOUSE
CAPITOLE**
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de
l'Université Toulouse 1 Capitole.

NOTIFICATION PAR ERREUR : LA VENTE N'A PAS LIEU AU PROFIT DU PRENEUR RURAL

DIDIER KRAJESKI

Référence de publication : Defrénois 15 janv. 2012, n° DEF40286, p. 27

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

NOTIFICATION PAR ERREUR : LA VENTE N'A PAS LIEU AU PROFIT DU PRENEUR RURAL

Une jurisprudence cohérente émerge relativement à la question du sort du bien lorsque le notaire a purgé le droit de préemption du preneur à bail rural alors que ce dernier n'était pas titulaire du droit. Le propriétaire peut valablement s'opposer à la vente et la théorie de l'apparence ne peut s'appliquer au profit du preneur.

Cass. 3e civ., 12 oct. 2011, no 10-19285

CASS. 3E CIV., 12/10/2011, N° 10-19285, CASSATION (BULL. CIV. III, A PARAITRE)

Sur le moyen unique :

Vu l'article L. 412-1 du Code rural ;

Attendu que le propriétaire bailleur d'un fonds de terre ou d'un bien rural qui décide ou est contraint de l'aliéner à titre onéreux, sauf le cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, ne peut procéder à cette aliénation qu'en tenant compte d'un droit de préemption au bénéfice de l'exploitant preneur en place ; que ce droit est acquis au preneur même s'il a la qualité de copropriétaire du bien mis en vente ; que ces dispositions ne sont pas applicables s'il s'agit de biens dont l'aliénation, faite en vertu soit d'actes de partage intervenant amiablement entre cohéritiers, soit de partages d'ascendants, soit de mutations, profite, quel que soit l'un de ces trois cas, à des parents ou alliés du propriétaire jusqu'au troisième degré inclus et sauf dans ces mêmes cas si l'exploitant preneur en place est lui-même parent ou allié du propriétaire jusqu'au même degré ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que M. X., propriétaire de terres données à bail à la SCEA M., a conclu avec M. Y. un compromis de vente portant sur ces terres ; que le notaire a notifié les conditions de cette vente à la société locataire qui a, en réponse, déclaré vouloir exercer un droit de préemption ; que, se prévalant du lien de parenté existant entre lui et M. Y., M. X. a contesté le droit de préemption du preneur et s'est opposé à la vente au profit de ce dernier ; que la SCEA M. a alors saisi le tribunal paritaire des baux ruraux pour voir dire parfaite la vente intervenue entre elle et M. X. ;

Attendu que, pour accueillir cette demande, l'arrêt retient qu'à supposer que le notaire ait agi au-delà du mandat qui lui avait été donné en procédant à la notification prévue à l'article L. 412-8 du Code rural au preneur, la SCEA a pu légitimement croire que ce mandataire agissait en vertu du mandat de M. X. et dans ses limites, sans avoir à le vérifier ; que dès lors la vente résultant de l'offre faite au preneur par M. X. via son mandataire et de l'acceptation de la SCEA dont il a été pris acte est parfaite ;

Qu'en statuant ainsi, alors que nonobstant la notification du projet de vente qui lui est faite, le preneur ne bénéficie pas d'un droit de préemption s'il s'agit de biens dont l'aliénation profite à des parents ou alliés du propriétaire jusqu'au troisième degré inclus, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Par ces motifs :

Casse et annule, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 31 mars 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Reims (...).

DEFRENOIS FLASH 31 OCT. 2011, P. 1 ET S., N° 340 ; RD RUR. 2011, COMM. N° 126, NOTE S. CREVEL

L'essentiel

- Le droit de préemption ne peut valablement être exercé si le preneur ne remplit pas les conditions personnelles prévues par les articles L. 412-1 et L. 412-5 du Code rural et de la pêche maritime.

- Si la notification a malgré tout eu lieu, il est possible de s'opposer à la réitération de la vente ou d'agir en nullité de celle-ci.

- La théorie de l'apparence ne peut sauver cette vente au profit du preneur à bail rural.

Un des attributs du preneur à bail rural est la possibilité d'exercer un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux des biens loués ou de droits réels. Ce droit n'est cependant pas inconditionnel. Pour exister, il suppose remplies des exigences personnelles. La plupart sont des conditions personnelles au preneur et elles s'imposent d'ailleurs à toute personne, valablement substituée, qui prétend exercer ce droit. Elles sont énoncées à l'article L. 412-5 du Code rural et de la pêche maritime.

La condition d'exercice du droit de préemption en question dans l'espèce qui a donné lieu à un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation en date du 12 octobre 2011 se singularise à plus d'un égard. Elle figure à l'article L. 412-1 et empêche l'existence du droit du preneur si l'opération que se propose de réaliser le bailleur a un caractère familial, à moins que le premier ne remplisse lui-même la condition d'appartenance familiale !

Dans un système « principe/exception/contre-exception » dont il use et abuse, le Code rural et de la pêche maritime exige épisodiquement du preneur qu'il remplisse une condition d'appartenance à la famille du bailleur en plus des autres conditions sur lesquelles nous reviendrons.

La question posée dans l'arrêt est simple. Quelle solution adopter lorsque le droit de préemption a été purgé alors que l'une des conditions exigées pour son existence n'était pas remplie ? Les juges du fond ont opté pour l'application de la théorie de l'apparence, estimant que la vente devait avoir lieu. La Cour de cassation adopte une solution inverse. Elle indique clairement que la vente est impossible lorsque

le droit de préemption du preneur n'existe pas. Sa solution, parfaitement justifiée, s'inscrit dans un ensemble jurisprudentiel cohérent dans lequel, nous le verrons, la théorie de l'apparence trouve une place sans prendre toute la place.

I – UNE VENTE IMPOSSIBLE SANS EXISTENCE DU DROIT DE PREEMPTION

En l'espèce, le propriétaire louait des terres à une société d'exploitation agricole. Un compromis fut signé avec un tiers portant sur les terres données à bail. Le notaire purgea le droit de préemption. Le preneur ayant manifesté son intention d'acquérir, le propriétaire s'opposa à la conclusion de la vente en faisant valoir que le bénéficiaire du compromis était son neveu. Il se plaçait donc dans l'hypothèse prévue par l'article L. 412-1 du Code rural et de la pêche maritime. Gageons que le propriétaire ne s'est pas découvert un neveu sur le tard mais qu'il lui a fallu du temps pour entrer dans les subtilités du droit rural !

L'arrêt de la Cour de la cassation lui permet de ne pas pâtir de ce retard. La solution n'étonne pas. Dans un arrêt récent, la Cour de cassation avait en effet admis la nullité de la vente conclue au profit du descendant du preneur qui n'avait pas apporté la preuve qu'il exerçait la profession agricole depuis trois ans¹. Le rapprochement avec cette solution permet d'ailleurs d'affirmer que le sursaut du propriétaire aurait pu être plus tardif encore et intervenir après la conclusion de la vente avec le preneur. Une action en nullité est ouverte dans ce cas, précise la jurisprudence, au profit du vendeur mais aussi du tiers évincé. C'est une nullité fondée sur un défaut de titularité du droit, comme l'avait admis un précédent arrêt de la Cour de cassation².

La solution est heureuse car elle permet au propriétaire de ne pas se trouver dans une situation juridique non souhaitée. Elle est heureuse aussi pour le notaire à qui l'on pourrait reprocher un manque de diligence. Une solution existe qui permet d'éviter une situation défavorable définitivement consolidée.

Opportune, la solution paraît parfaitement justifiée en droit. La Cour de cassation considère purement et simplement que la vente ne peut avoir lieu si le preneur, ou celui qui lui est substitué, ne remplit pas les conditions du texte. L'article L. 412-5 impose un exercice de l'activité agricole pendant trois années, une exploitation du fonds mis en vente, une propriété modeste de foncier agricole. Ces conditions sont systématiques³. L'espèce commentée rappelle une condition épisodique qui s'apprécie en la personne du preneur : il doit être parent ou allié jusqu'au troisième degré si l'acquéreur a la même qualité (C. rur., art. L. 412-1).

Toutes ces conditions fixent la physionomie du titulaire de ce droit exceptionnel qu'est le droit de préemption. Exprimées différemment dans la loi, elles sont l'équivalent des objectifs qui autorisent une Safer à préempter et qui l'exposent à voir sa préemption annulée si elle les viole⁴. Celui qui exerce le droit de préemption dans un bail rural n'a pas à motiver sa préemption, le simple fait qu'il soit titulaire du droit est, en soi, la justification de ce droit.

Attention

Alors que le bénéficiaire du droit de préemption dans un bail rural n'a pas à en motiver l'exercice, ce droit disparaît si ses conditions d'exercice ne sont pas réunies et l'opération juridique qui en découle subit le même sort, quel que soit son état d'avancement.

Dans le cas contraire, l'opération irait à l'encontre de l'objectif fixé par le législateur. Or seul cet objectif justifie l'atteinte portée au droit du bailleur. Ce n'est pas seulement une atteinte au droit de choisir le cocontractant, puisque le titulaire du droit de préemption a la possibilité d'empêcher le bailleur de réaliser l'aliénation aux conditions qu'il souhaite (C. rur., art. L. 412-7).

On comprend dès lors parfaitement la position de la Cour de cassation. Celle-ci n'est d'ailleurs pas récente⁵. L'ensemble ainsi constitué nous paraît particulièrement cohérent. Il permet un rééquilibrage des sanctions du droit de préemption entre les différents participants. Le Code rural permet de sanctionner la violation délibérée ou non délibérée du droit du preneur par le bailleur (C. rur., art. L. 412-10 et L. 412-12). Il ne permet au bailleur que la sanction du retard du preneur dans la réalisation de la vente suivant l'exercice de son droit (C. rur., art. L. 412-8). Cette jurisprudence lui permet de faire sanctionner l'exercice par le preneur du droit hors de son domaine légal, au besoin en allant jusqu'à la nullité.

Cela justifie le rejet de la théorie de l'apparence dans ce cas.

II – UNE PLACE REDUITE POUR L'APPARENCE

Partant du principe, rappelé à l'article L. 412-8 du Code rural et de la pêche maritime, que la purge du droit vaut offre, on pourrait considérer, avec le renfort de la théorie de l'apparence, qu'il y a purge, aussi, des vices pouvant affecter cette offre. Elle est faite, après tout, par un professionnel du droit qui s'est vraisemblablement assuré de la validité de cette offre. Il est certain que les juges admettent parfois ce raisonnement en particulier en cas d'exercice du droit de préemption des Safer⁶. Il faut cependant rappeler que c'est sous la réserve que les conditions de l'apparence soient réunies, c'est-à-dire une croyance légitime de bonne foi de celui qui s'en prévaut⁷. De ce point de vue, on ne voit pas comment le preneur pourrait faire valoir sa bonne foi concernant des conditions qu'il sait ne pas exister au moment où il exerce son droit puisqu'elles le concernent personnellement !

L'espèce commentée est particulièrement intéressante puisqu'elle met en jeu une circonstance qui peut être inconnue du preneur : le lien de famille entre le bailleur et le tiers acquéreur. C'est donc tout l'intérêt de l'arrêt de la Cour de cassation que d'affirmer que, même dans ce cas, la théorie de l'apparence doit être écartée car rien ne semble pouvoir sauver une vente à laquelle des exigences légales font défaut. L'existence du droit de préemption est hors du champ de l'apparence.

Cela ne signifie pas que la théorie n'a pas à s'appliquer en la matière. Comme l'indiquent les arrêts rendus⁸, elle a vocation à jouer pour les questions relatives à la volonté et à la capacité du ou des vendeurs. Par exemple : avait-il réellement l'intention de vendre, a-t-on l'accord de tous les titulaires du

droit proposé pour la cession, de la personne chargée d'assister le bailleur ? Dans ces hypothèses, le preneur peut légitimement croire que le notaire lui notifie une offre valable au sens du droit commun. La qualité même du notaire renforce l'apparence de validité de l'opération. Le preneur ne doit jamais penser, en revanche, que cette offre consolide définitivement son droit de préemption.

À chacun ses vérifications !

Précaution

L'affaire ayant donné lieu à l'arrêt commenté trouve manifestement son origine dans une mauvaise communication entre le notaire et son client. Quelle qu'en soit la cause, on sait que le professionnel du droit en sera tenu responsable.

Pour éviter ce qui n'est, au final, qu'une perte de temps, une solution simple existe. Le droit de préemption du preneur n'est pas une évidence en cas de vente de biens ruraux loués. Après avoir vérifié que les biens font l'objet d'une exploitation pouvant être qualifiée de bail rural, il faut prendre le temps d'exposer toutes les conditions du droit de préemption au vendeur et à son acquéreur pour découvrir si l'un des deux n'a pas connaissance d'un fait qui supprimerait ce droit.

1 –

1. Cass. 3e civ., 17 févr. 2010, n° 09-10474 : Bull. civ. III, n° 49 ; Defrénois SR 17 mars 2010, p. 1 ; RD rur. 2010, comm. n° 58, note S. Crevel ; Gaz. Pal. 1er-2 sept. 2010, p. 21, note D. Krajewski

2 –

2. Cass. 3e civ., 5 juill. 1995, n° 92-20425 : Bull. civ. III, n° 174 ; Defrénois 1996, p. 1157, art. 36396, n° 5, obs. F. Roussel ; RD rur. 1996, p. 13 ; JCP N 1996, II, n° 3, p. 545, note J.-P. Moreau ; RTD civ. 1996, p. 388, note J. Mestre

3 –

3. Rappelons que le preneur doit remplir une condition postérieure : exploiter personnellement le fonds aux conditions fixées aux articles L. 411-59 et L. 412-12.

4 –

4. M.-O. Gain, Le droit rural, l'exploitant agricole et les terres, Litec, 3e éd., 2011, nos 420 et s. - D. Krajewski, Droit rural, éd. Defrénois, 2009, n° 273

5 –

5. Cass. 3e civ., 5 juill. 1995, préc. note 2

6 –

6. Par exemple, v. Cass. 3e civ., 15 déc. 2004, n° 03-12007 : Bull. civ. III, n° 246 ; Defrénois 2005, p. 1441, art. 38232, n° 11, obs. B. Gelot ; JCP N 2005, n° 1136, avis O. Guérin

7 –

7. P. le Tourneau et alii, Droit de la responsabilité et des contrats, 2010/2011, nos 4018 et s. -
Illustré en la matière par : Cass. 3e civ., 13 mai 2009, n° 08-16720 : Bull. civ. III, n° 110 ; Defrénois
2010, p. 616, art. 39087, n° 2, obs. G. Champenois ; RD rur. 2009, comm. n° 133

8 –

8. D. Krajewski, Droit rural, op. cit., n° 240