

Dalloz jurisprudence  
Cour de cassation  
3ème chambre civile

13 mai 2009  
n° 08-16.720  
*Publication* : Bulletin 2009, III, n° 110

### Citations Dalloz

Codes :

- Code civil, art. 1998

Encyclopédies :

- Rép. civ., Mandat, n° 175

Sommaire :

La société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) qui reçoit d'un notaire notification d'un projet de vente de parcelles de terre appartenant à deux époux laissant apparaître l'absence de consentement de l'un d'eux ne peut tirer de la démarche du notaire la croyance légitime que ce dernier disposait des pouvoirs nécessaires pour engager cet époux

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile Rejet 13 mai 2009 N° 08-16.720 Bulletin 2009, III, n° 110

## République française

### Au nom du peuple français

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 19 février 2008), que M. et Mme X... sont propriétaires de deux parcelles ; que le notaire instrumentaire a notifié à la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural Languedoc-Roussillon (SAFER) l'intention de M. X... de vendre ces terres à Mme Y... ; que la société a décidé d'exercer son droit de préemption ; que M. X... ayant refusé de signer l'acte authentique de vente, la SAFER a assigné M. et Mme X... afin d'obtenir le transfert de propriété des parcelles à son profit ;

Attendu que la SAFER fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande, alors, selon le moyen :

1°/ que la notification même erronée d'un projet de vente par un notaire à la SAFER vaut à elle seule offre de vente et détermine les conditions d'exercice du droit de préemption de cette dernière ; qu'il s'ensuit que le notaire investi d'une mission légale en la matière n'a pas à justifier de ses pouvoirs et que sauf à démontrer que la SAFER ne pouvait pas légitimement croire que celui-ci disposait des pouvoirs nécessaires pour engager les vendeurs, l'acceptation par celle-ci des prix et conditions notifiés rend la vente parfaite ; qu'en affirmant qu'il appartenait à la SAFER de vérifier avant toute préemption l'identité des vendeurs ainsi que leur situation matrimoniale et le consentement de chacun d'eux, la cour d'appel a violé les articles L. 412-8 et R. 143-4 du code rural ;

2°/ que la notification à une SAFER par le notaire chargé d'instrumenter, d'une vente sous condition suspensive constitue une offre de vente ; qu'en décidant qu'il incombait à la SAFER de démontrer l'existence d'un engagement ferme de M. X... de vendre le bien préempté prétendument non établi en l'espèce, après avoir constaté que le notaire lui avait notifié l'intention de vendre de M. X..., ce qui valait offre de vente ferme et définitive, la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations a violé de plus fort les articles L. 412-8 et R. 143-4 du code rural ;

3°/ que la légalité d'une préemption est appréciée d'après les conditions effectives de la rétrocession dans la mesure où la SAFER peut avoir à retenir des objectifs différents de ceux visés dans la décision de préemption ; que le juge judiciaire n'a pas le pouvoir de se prononcer sur l'opportunité de la préemption ou de la rétrocession à un candidat plutôt qu'à un autre ; qu'en considérant que le refus de M. X... acté dans le procès-verbal du 25 juin 2003 était juridiquement justifié quand celui-ci contestait l'opportunité de préempter au profit éventuel de M. Z... sans attendre que les opérations définitives de rétrocession aient eu lieu, la cour d'appel a violé les articles L. 143-2 du code rural et 1382 du code civil ;

4°/ que le droit de préemption du preneur en place ne fait échec à celui de la SAFER qu'à la condition que celui-ci soit l'acquéreur désigné par le projet de vente ; que les conditions de la préemption sont déterminées par les mentions de la déclaration d'intention d'aliéner ; qu'en affirmant que le droit de préemption de M. A..., preneur en place, faisait échec au droit de préemption de la SAFER quand les terres en cause ne devaient pas être acquises par M. A..., mais par Mme Y..., après éviction du preneur en place, la cour d'appel a violé les articles L. 143-6 et L. 412-8 du code rural ;

5°/ qu'une SAFER peut, à l'occasion de la rétrocession, retenir des objectifs différents de ceux visés dans la décision de préemption et n'est pas obligée de rétrocéder à celui dont la situation lui avait paru suffisamment significative pour justifier sa préemption ; qu'en reprochant à la SAFER un prétendu désintérêt porté à la situation du preneur en place, quand rien n'interdisait à M. A... qui avait renoncé à son bail pour permettre l'acquisition des parcelles par Mme Y..., de se porter candidat à la rétrocession de ces mêmes terres par la SAFER, la cour d'appel a violé l'article L. 143-2 du code rural ;

Mais attendu qu'ayant constaté que l'absence de consentement de Mme X... se révélait parfaitement à la lecture de la lettre d'information du notaire, la cour d'appel a pu déduire de ce seul motif que la SAFER ne pouvait trouver dans la démarche du notaire matière à estimer qu'il avait reçu mandat de Mme X..., ce qui faisait échec à l'application de la théorie de l'apparence contre les époux X... ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural Languedoc-Roussillon

aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural Languedoc-Roussillon ; la condamne à payer aux époux X... la somme de 2 500 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du treize mai deux mille neuf.

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 (SAFER) Languedoc-Roussillon.

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR débouté la SAFER Languedoc-Roussillon de sa demande tendant à faire constater le transfert à son profit de la propriété de deux parcelles appartenant aux époux X... sur lesquelles elle a exercé son droit de préemption, après avoir dit que le prétendu engagement de vente des biens communs attribué à M. X... était nul et que le notaire n'avait jamais reçu mandat de vendre pour le compte de Mme X... ;

AUX MOTIFS QU'il est patent que le notaire ne pouvait ignorer ni que les biens dans la vente projetée par M. X... étaient des biens communs dont la disposition était conditionnée à l'accord des deux époux, ni qu'il ne disposait d'aucun mandat de Mme X..., raison pour laquelle d'ailleurs sa notification à la SAFER ne mentionne que l'intention du seul M. X... de vendre ; que, à la réception de cette notification, qui comporte de surcroît mention de l'existence d'un bail rural, la SAFER qui pour prendre sa décision de préempter et lui donner une justification légale n'a pu s'abstenir de faire vérifier la situation exacte des parcelles en cause et se rendre compte d'une part du droit prioritaire du preneur A... de faire échec à son propre droit de préemption, d'autre part de l'identité des vendeurs comme de l'acquéreur pressenti, ne peut aujourd'hui pour obtenir gain de cause, 1°) se réfugier derrière la simple régularité de façade de la procédure qu'elle a suivie alors que celle-ci pêche tant par le désintérêt porté aux intentions du preneur agricole que par la désignation du vendeur réel qui n'est pas M. X... mais le couple X... soumis pour ce aux dispositions impératives de l'article 1424 du code civil, 2°) négliger l'absence de consentement de Mme X... se révélant parfaitement à la lecture de la lettre d'information du notaire sur un simple projet d'aliénation du seul mari, projet dont au surplus elle n'apporte pas autrement la preuve que l'aveu que lui en a fait M. X... lors de son refus ultérieur de signer seul l'acte de transfert acté le 25 juin 2003 rapportant en outre une motivation non seulement particulièrement franche et louable mais aussi juridique audit refus et dont elle ne démontre pas non plus l'état d'avancement (s'agit-il d'un engagement ferme irrévocable de M. X... ou d'une simple intention ?), alors que rien n'établit que celui-ci avait pu recevoir mandat préalable de son épouse pour une telle opération, 3°) trouver dans la démarche du notaire matière à estimer que celui-ci aurait reçu mandat de celle qui n'est justement et curieusement pas citée dans son acte ce qui fait échec à l'application de la théorie de l'apparence contre les appelants ; que le jugement déféré sera donc infirmé et la SAFER débouté de ses demandes ;

1°) ALORS QUE la notification même erronée d'un projet de vente par un notaire à la SAFER vaut à elle seule offre de vente et détermine les conditions d'exercice du droit de préemption de cette dernière ; qu'il s'ensuit que le notaire investi d'une mission légale en la matière n'a pas à justifier de ses pouvoirs et que sauf à démontrer que la SAFER ne pouvait pas légitimement croire que celui-ci disposait des pouvoirs nécessaires pour engager les vendeurs, l'acceptation par celle-ci des prix et conditions notifiés rend la vente parfaite ; qu'en affirmant qu'il appartenait à la SAFER de vérifier avant toute préemption l'identité des vendeurs ainsi que leur situation matrimoniale et le consentement de chacun d'eux, la cour d'appel a violé les articles L 412-8 et R 143-4 du code rural ;

2°) ALORS QUE la notification à une SAFER par le notaire chargé d'instrumenter, d'une vente sous condition suspensive constitue une offre de vente ; qu'en décidant qu'il incombait à la SAFER de démontrer l'existence d'un engagement ferme de M. X... de vendre le bien

préempté prétendument non établi en l'espèce, après avoir constaté que le notaire lui avait notifié l'intention de vendre de M. X..., ce qui valait offre de vente ferme et définitive, la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations a violé de plus fort les articles L 412-8 et R 143-4 du code rural ;

3°) ALORS QUE la légalité d'une préemption est appréciée d'après les conditions effectives de la rétrocession dans la mesure où la SAFER peut avoir à retenir des objectifs différents de ceux visés dans la décision de préemption ; que le juge judiciaire n'a pas le pouvoir de se prononcer sur l'opportunité de la préemption ou de la rétrocession à un candidat plutôt qu'à un autre ; qu'en considérant que le refus de M. X... acté dans le procès-verbal du 25 juin 2003 était juridiquement justifié quand celui-ci contestait l'opportunité de préempter au profit éventuel de M. Z... sans attendre que les opérations définitives de rétrocession aient eu lieu, la cour d'appel a violé les articles L 143-2 du code rural et 1382 du code civil ;

4°) ALORS QUE le droit de préemption du preneur en place ne fait échec à celui de la SAFER qu'à la condition que celui-ci soit l'acquéreur désigné par le projet de vente ; que les conditions de la préemption sont déterminées par les mentions de la déclaration d'intention d'aliéner ; qu'en affirmant que le droit de préemption de M. A..., preneur en place, faisait échec au droit de préemption de la SAFER quand les terres en cause ne devaient pas être acquises par M. A..., mais par Mme Y..., après éviction du preneur en place, la cour d'appel a violé les articles L 143-6 et L 412-8 du code rural ;

5°) ALORS QU'une SAFER peut, à l'occasion de la rétrocession, retenir des objectifs différents de ceux visés dans la décision de préemption et n'est pas obligée de rétrocéder à celui dont la situation lui avait paru suffisamment significative pour justifier sa préemption ; qu'en reprochant à la SAFER un prétendu désintérêt porté à la situation du preneur en place, quand rien n'interdisait à M. A... qui avait renoncé à son bail pour permettre l'acquisition des parcelles par Mme Y..., de se porter candidat à la rétrocession de ces mêmes terres par la SAFER, la cour d'appel a violé l'article L 143-2 du code rural.

**Composition de la juridiction :** M. Lacabarats, M. Philippot, M. Bruntz, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, SCP Vuitton et Ortscheidt

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Nîmes 19 février 2008 (Rejet)