

## Références

**Cour de cassation  
chambre civile 3**

**Audience publique du jeudi 12 mai 2016**

**N° de pourvoi: 15-14120**

Non publié au bulletin

**Cassation**

**M. Chauvin (président), président**

Me Le Prado, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Didier et Pinet, SCP Hémerly et Thomas-Raquin, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, SCP Vincent et Ohl, avocat(s)

## Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article L. 412-12, alinéa 3, du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu qu'au cas où le droit de préemption n'aurait pu être exercé par suite de la non-exécution des obligations dont le bailleur est tenu en application de la présente section, le preneur est recevable à intenter une action en nullité de la vente et en dommages-intérêts devant les tribunaux paritaires dans un délai de six mois à compter du jour où la date de la vente lui est connue, à peine de forclusion ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 28 janvier 2015), que M. Frédéric X..., soutenant qu'il était titulaire d'un bail rural sur des parcelles appartenant à M. Y... et qu'en violation de son droit de préemption ce dernier les avait vendues à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Rhône-Alpes (la SAFER), qui elle-même avait procédé à un échange entre ces parcelles et une parcelle appartenant à M. Eric X..., avant de la revendre à la communauté de communes du plateau d'Hauteville, a sollicité l'annulation des actes de vente et d'échange et l'allocation de dommages-intérêts ;

Attendu que, pour déclarer irrecevables, comme forcloses, ces actions, l'arrêt retient que la connaissance de l'acte de vente et de l'acte d'échange s'évince de leur publication à la conservation des hypothèques le 7 janvier 2009, que M. Frédéric X... est réputé avoir eu connaissance de leurs dates à compter de cette publication, qu'en outre celui-ci a reçu son relevé parcellaire de la mutualité sociale agricole sur lequel les parcelles ne figuraient plus au début du mois de janvier 2011, que la SAFER a par ailleurs affiché la proposition de rétrocession ou d'échange le 4 avril 2008, puis l'avis de rétrocession le 6 décembre 2008 et que M. X... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux le 5 août 2011, au-delà du délai de six mois imparti à peine de forclusion ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la publication de l'acte de vente à la conservation des hypothèques ne fait pas, à elle seule, courir le délai de forclusion prévu par le texte susvisé, lequel suppose, de la part du titulaire du droit de préemption méconnu, la connaissance effective de la date de la vente, et sans caractériser la connaissance de cette date qui ressortirait de la réception par M. Frédéric X... du relevé parcellaire ou de l'affichage en mairie de la décision de rétrocession qui ne fait pas à lui seul courir le délai de six mois contre une personne à qui la décision qu'elle entend contester n'a pas été notifiée, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 28 janvier 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Lyon, autrement composée ;

Condamne la SAFER Rhone Alpes, la SCP Choulet-Beguinet, M. Eric X..., la Communauté de communes du plateau d'Hauteville aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes de la SAFER Rhône Alpes, de la SCP Choulet-Beguinet, de M. Eric X..., de la communauté de communes du plateau d'Hauteville ; les condamne à payer à M. Frédéric X... 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 cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour M. Frédéric X....

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué, D'AVOIR déclaré irrecevables car forcloses, l'action en nullité des actes de vente et d'échange et l'action en dommages et intérêts intentées par M. Frédéric X... ;

AUX MOTIFS QUE sur la forclusion de l'action en nullité des actes de vente et d'échange et l'action en indemnisation, en vertu de l'article L.412-12 alinéa 3 du code rural, le preneur est recevable à intenter une action en nullité de la vente et en dommages et intérêts devant le tribunal paritaire des baux ruraux dans un délai de six mois à compter du jour où la date de la vente lui est connue et ce, à peine de forclusion ; que ce texte ne dissocie pas l'action en nullité et l'action en dommages et intérêts et les soumettent au même régime concernant la forclusion ; qu'il résulte de l'article 30 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière que la publication d'un acte à la conservation des hypothèques le rend opposable aux tiers à compter de la date de la publication ; que l'opposabilité suppose la connaissance ; que d'une part, la publicité foncière a pour objet d'éviter toute information personnelle, et d'autre part, l'article L.412-12 alinéa 3 du code rural renvoie expressément au concept de connaissance et non à celui d'information ; que la connaissance de l'acte et de sa date s'évince de cette publication ; que les actes de vente et d'échange en litige ont été publiés à la conservation des hypothèques de Nantua le 7 janvier 2009 ; que Frédéric X... est donc réputé avoir eu connaissance des actes et de leurs dates à compter de la date de publication ; qu'en outre, Frédéric X... reconnaît qu'il a reçu son relevé parcellaire de la MSA sur lequel les parcelles en litige ne figuraient plus au début du mois de janvier 2011 ; qu'ainsi, en janvier 2011, Frédéric X... a été personnellement informé de la disparition des parcelles de son compte la MSA ; que par ailleurs, le 24 avril 2008, la SAFER RHONE-ALPES a fait afficher à la mairie sa proposition de rétrocéder ou d'échanger les parcelles suivantes : V n° 0757, n° 0768 et 0782, lieu-dit Champ Seigneux, section W n° 0013, 0028, 0045, 0103, 0110, 0136 et 0149 lieu-dit Lavant Polet, section W n° 0204 et 0207 lieu-dit Chenaverieu ; que le 6 décembre 2008, la SAFER RHONE-ALPES a fait afficher à la mairie un avis de rétrocession des parcelles suivantes : V n° 0757, n° 0768 et 0782, lieu-dit Champ Seigneux, section W n° 0013, 0028, lieu-dit Chenaverieu ; qu'il s'agit des parcelles en litige ; que Frédéric X... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux de BELLEY par acte d'huissier de justice du 5 août 2011, soit au-delà du délai de six mois imparti à peine de forclusion par l'article L.412-12 alinéa 3 du code rural ; qu'en conséquence, l'action en nullité des actes de vente et d'échange et l'action en dommages et intérêts intentées par Frédéric X... devant le tribunal paritaire des baux ruraux sont irrecevables car forcloses ; que le jugement entrepris doit être infirmé ;

1°) ALORS QUE la publication de l'acte de vente à la conservation des hypothèques ne fait pas, à elle seule, courir le délai de forclusion de six mois prévu par l'article L.412-12 du code rural et de la pêche maritime, lequel suppose, de la part du titulaire du droit de préemption méconnu, la connaissance effective de la date de la vente ; qu'en l'espèce, pour estimer que M. Frédéric X..., qui avait saisi le tribunal paritaire des baux de ruraux de Belley par exploit en date du 5 août 2011, était forclos à agir en nullité des actes de vente et d'échange litigieux, et notamment en nullité de la vente réalisée par M. Y..., son bailleur, au profit de la Safer, et en son action en dommages et intérêts, la cour d'appel a retenu que « les actes de vente et d'échange en litige ont été publiés à la conservation des hypothèques de Nantua le 7 janvier 2009 » et que « Frédéric X... est donc réputé avoir eu connaissance des actes et de leurs dates à compter de la date de publication » ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article L.412-12 du code rural et de la pêche maritime ;

2°) ALORS QUE la publication de l'acte de vente à la conservation des hypothèques ne fait pas, à elle seule, courir le délai de forclusion de six mois prévu par l'article L.412-12 du code rural et de la pêche maritime, lequel suppose, de la part du titulaire du droit de préemption méconnu, la connaissance effective de la date de la vente ; qu'en l'espèce, pour estimer que M. Frédéric X..., qui avait saisi le tribunal paritaire des baux de ruraux de Belley par exploit en date du 5 août 2011, était forclos à agir en nullité des actes de vente et d'échange litigieux, et notamment en nullité de la vente réalisée par M. Y..., son bailleur, au profit de la Safer, et en son action en dommages et intérêts, la cour d'appel a retenu que M. Frédéric X... reconnaissait avoir reçu son relevé parcellaire de la Msa sur lequel les parcelles en litige ne figuraient plus au début du mois de janvier 2011, de sorte qu'en janvier 2011, M. Frédéric X... « a vait été personnellement informé de la disparition des parcelles de son compte la MSA » ; qu'en statuant ainsi, sans constater que le relevé parcellaire reçu de la Msa mentionnait les ventes litigieuses et en particulier leur date, la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé la connaissance, par M. Frédéric X..., de la date des ventes et échange litigieux, et notamment de la date de la vente, par M. Y..., des parcelles que ce dernier lui donnait à bail, a privé sa décision de base légale au regard de l'article L.412-12 du code rural et de la pêche maritime ;

3°) ALORS également QUE la publication de l'acte de vente à la conservation des hypothèques ne fait pas, à elle seule, courir le délai de forclusion de six mois prévu par l'article L.412-12 du code rural et de la pêche maritime, lequel suppose, de la part du titulaire du droit de préemption méconnu, la connaissance effective de la date de la vente ; qu'en l'espèce, pour estimer que M. Frédéric X..., qui avait saisi le tribunal paritaire des baux de ruraux de Belley par exploit en date du 5 août 2011, était forclos à agir en nullité des actes de vente litigieux et d'échange, et notamment en nullité de la vente réalisée par M. Y..., son bailleur, au profit de la Safer, et en son action en dommages et intérêts, la cour d'appel a déclaré que, la Safer Rhône-Alpes avait, le 4 avril 2008, affiché en mairie sa proposition de rétrocéder ou d'échanger les parcelles V n° 757, n° 768 et 782, lieu-dit Champ Seigneux, section W n° 13, 28, 45, 103, 110, 136 et 149 lieu-dit Lavant Polet, et section W n° 204 et 207 lieu-dit Chenaverieu, et que le 6 décembre 2008, elle avait fait afficher à la mairie un avis de rétrocession de ces mêmes parcelles, qui étaient les parcelles en litige ; qu'en statuant ainsi cependant qu'un simple affichage en mairie, a fortiori antérieur, pour l'un d'eux, aux transactions, en particulier la vente de M. Y... à la Safer, dont M. Frédéric X... sollicitait l'annulation, ne permettait pas de caractériser la connaissance effective que ce dernier avait eu de la date de ces ventes et échange, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article L.412-12 du code rural et de la pêche

maritime ;

4°) ALORS enfin et en toute hypothèse QUE la publication de l'acte de vente à la conservation des hypothèques ne fait pas, à elle seule, courir le délai de forclusion de six mois prévu par l'article L.412-12 du code rural et de la pêche maritime, lequel suppose, de la part du titulaire du droit de préemption méconnu, la connaissance effective de la date de la vente ; qu'en l'espèce, pour estimer que M. Frédéric X..., qui avait saisi le tribunal paritaire des baux de ruraux de Belley par exploit en date du 5 août 2011, était forclos à agir en nullité des actes de vente litigieux, et notamment en nullité de la vente réalisée par M. Y..., son bailleur, au profit de la Safer, et d'échange et en son action en dommages et intérêts, la cour d'appel a déclaré que, la Safer Rhône-Alpes avait, le 4 avril 2008, affiché en mairie sa proposition de rétrocéder ou d'échanger les parcelles V n° 757, n° 768 et 782, lieu-dit Champ Seigneux, section W n° 13, 28, 45, 103, 110, 136 et 149 lieu-dit Lavant Polet, et section W n° 204 et 207 lieu-dit Chenaverieu, et que le 6 décembre 2008, elle avait fait afficher à la mairie un avis de rétrocession de ces mêmes parcelles, qui étaient les parcelles en litige ; qu'en statuant ainsi cependant que l'un des affichages, antérieur aux transactions dont M. Frédéric X... sollicitait l'annulation, ne permettait par hypothèse pas de caractériser la connaissance effective qu'avait eu le preneur de leur date, et que la cour d'appel ne constatait de plus nullement que les affichages susvisés mentionnaient les ventes et échange litigieux, et notamment la vente à la Safer, par M. Y..., bailleur de M. Frédéric X..., des parcelles données à bail, pas plus a fortiori que leur date, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L.412-12 du code rural et de la pêche maritime.

**ECLI:FR:CCASS:2016:C300567**

## **Analyse**

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Lyon , du 28 janvier 2015