

17 septembre 2014

Cour de cassation

Pourvoi n° 13-21.824

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2014:C301002

Titres et sommaires

URBANISME - droit de préemption urbain - exercice par la commune - déclaration d'intention d'aliéner - rétractation unilatérale de l'offre de vente - conditions - détermination - rétractation de l'offre de vente - validité - appréciation - réception ou émission de la notification de l'exercice du droit de préemption - date à prendre en compte - détermination vente - offre - rétractation

La cour d'appel, qui retient à bon droit que l'offre de vente résultant d'une déclaration d'intention d'aliéner constitue jusqu'à son acceptation par le titulaire du droit de préemption une simple sollicitation qui peut être rétractée unilatéralement et qui relève que des vendeurs ont notifié à la commune, par lettre recommandée postée le 1er avril 2004, réceptionnée en mairie le 3 avril, leur décision de résilier la vente, peut en déduire que la décision de cette commune de préempter n'avait pu prendre effet puisqu'à sa notification, intervenue au mieux le 3 avril, le vendeur avait rétracté son intention d'aliéner avant que la commune ne lui signifie son intention d'acquiescer

Texte de la décision

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 23 mai 2013), que, par acte du 16 janvier 2004, Mme X... a promis de vendre une maison à M. Y... ; que le 11 février 2004, la société civile professionnelle Vidal-Cabannes (la SCP), chargée des actes, a notifié à la commune d'Alignan-du-vent (la commune) une déclaration d'intention d'aliéner ; que la commune a exercé son droit de préemption lors de sa délibération du 29 mars 2004 et l'a notifié par lettre du 2 avril à Mme X... et M. Y... ; que, par lettre recommandée avec accusé de réception du 1er avril 2004, la SCP a informé la commune de ce que Mme X... et M. Y... avaient résilié la promesse de vente; qu'après reconnaissance de la régularité de l'exercice du droit de préemption par la juridiction administrative, la commune a assigné Mme X... en perfection de la vente ;

Attendu que la commune fait grief à l'arrêt de la débouter, alors, selon le moyen :

1°/ que, selon l'article 689 du code de procédure civile, lorsqu'elle est faite à personne, la notification est toujours valable quel que soit le lieu où elle est délivrée ; qu'il en résulte que la notification de la décision de préemption au domicile réel du propriétaire, qui en a accusé réception, est toujours valable, peu important que celui-ci ait élu domicile chez son notaire ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que la décision de préemption de la commune d'Alignan-du-Vent du

29 mars 2004 avait été notifiée à Mme X... par lettre recommandée du 1er avril 2004, laquelle en avait accusé réception le 3 avril ; qu'en retenant que cette notification était irrégulière dès lors qu'elle aurait dû être adressée à l'adresse du mandataire de la propriétaire mentionnée sur la déclaration d'intention d'aliéner, à savoir le notaire chez lequel Mme X... avait fait élection de domicile, la cour d'appel a violé le texte susvisé, ensemble l'article R. 213-8 du code de l'urbanisme ;

2°/ qu'en matière de préemption, la vente est parfaite à la date à laquelle l'autorité titulaire du droit de préemption adresse au déclarant sa lettre de notification de la décision de préemption dès lors qu'à cette date, ladite autorité n'a été saisie d'aucune rétractation de la déclaration ; qu'en décidant que la vente n'était pas parfaite entre les parties après avoir constaté que la lettre portant notification de la décision de préemption avait été déposée au bureau de poste le 2 avril 2004, cependant que c'est le 3 avril 2004 seulement que la commune avait reçu du notaire de la déclarante notification de l'intention de cette dernière de renoncer à la vente, la cour d'appel a violé les articles 1583 du code civil, L. 213-7 et R. 213-8 du code de l'urbanisme ;

Mais attendu qu'ayant relevé, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant, que Mme X... et M. Y... avaient pris la décision de résilier la vente le 1er avril 2004 et que cette décision avait été notifiée par lettre recommandée postée le 1er avril 2004 et réceptionnée en mairie le 3 avril 2004, la cour d'appel, qui a retenu à bon droit que l'offre de vente résultant de la déclaration d'intention d'aliéner constituait jusqu'à son acceptation par le titulaire du droit de préemption une simple pollicitation qui pouvait être rétractée unilatéralement, a pu en déduire que la décision de préempter n'avait pu prendre effet puisqu'à sa notification intervenue au mieux le 3 avril, Mme X... avait rétracté son intention d'aliéner avant que la commune ne lui signifie son intention d'acquérir ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la commune d'Alignan-du-Vent aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la commune d'Alignan-du-Vent à payer à Mme X... la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de la commune d'Alignan-du-Vent ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-sept septembre deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gaschignard, avocat aux Conseils, pour la commune d'Alignan-du-Vent.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir infirmé le jugement de première instance, dit que Madame X... avait rétracté son offre de vendre au jour de la notification irrégulière par la commune d'Alignan du Vent de son intention d'acquérir, et débouté la commune d'Alignan du Vent de sa demande tendant à la réalisation forcée de la vente de la maison pour laquelle avait été notifiée une déclaration d'aliéner,

AUX MOTIFS QUE la procédure devant les juridictions administratives a établi la légalité de la décision du conseil municipal en date du 1er avril 2004 d'exercer son droit de préemption sur le bien de Mlle X... au regard du droit administratif ; qu'à l'appui de son appel, Mlle X... reprend ses moyens de première instance relatifs au fait qu'elle s'est rétractée avant que le maire ne fasse connaître sa décision de préempter et que l'offre du maire ne correspond pas aux conditions de la vente ; qu'en application de l'article L312-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain peut être exercé lors des aliénations volontaires à titre onéreux et dès lors le propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption peut renoncer à son intention d'aliéner, tant que l'autorité compétente pour exercer le droit de préemption n'a pas fait connaître sa décision sur le bien et le prix proposés ; que la SCP Vidal-Cabanes a adressé au maire de la commune une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) le 11 février 2004 ; que le conseil municipal a, par délibération du 29

mars 2004, décidé de préempter cet immeuble au prix de 57 930 €, et cette décision a été notifiée par le maire de la commune par lettre datée du 1er avril 2004, postée le lendemain 2 avril et reçue par Mlle X... à une date illisible sur la photocopie de l'accusé de réception versée aux débats, mais forcément le 3 avril ou postérieurement au 3 avril 2004 ; que la même lettre postée le 2 avril a été adressée par le Maire à Monsieur Y..., qui a signé l'accusé de réception le 5 avril 2004 ; que cette notification aurait dû être adressée par le maire à l'adresse du mandataire de la propriétaire mentionnée sur la DIA, en l'espèce à l'étude du notaire, chez qui Mademoiselle X... a fait élection de domicile ; que cette notification est donc irrégulière. Mademoiselle X... et Monsieur Y... ont pris la décision de résilier la promesse de vente devant leur notaire le 1er avril 2004 et cette décision a été notifiée par le notaire par lettre recommandée avec accusé de réception postée le 1er avril et réceptionnée en mairie le 3 avril ; que l'offre de vendre résultant de la DIA souscrite par le propriétaire d'un bien soumis à l'un des droits de préemption de l'article L 213-1 du code de l'urbanisme constitue, jusqu'à son éventuelle acceptation par le titulaire de ce droit, une simple sollicitation qui peut être rétractée unilatéralement par ce propriétaire ; que la décision de préempter n'a donc pu prendre effet, puisqu'à sa notification intervenue au mieux le 3 avril, Mademoiselle X... et Monsieur Y... avaient résilié la promesse de vente du 16 janvier 2004 dès le 1er avril comme en fait foi la lettre de leur notaire et qu'ainsi Mademoiselle X... avait rétracté son intention d'aliéner avant que la commune ne lui signifie son intention d'acquérir ; qu'en conséquence et sans avoir besoin d'examiner les autres moyens de Mademoiselle X..., conformément à l'article 1583 du code civil, la vente n'a pu se réaliser en l'état de la rétractation de Mademoiselle X... au jour de la notification de la décision de la commune d'acquérir son bien ; qu'il convient donc par infirmation du jugement de débouter la commune d'Alignan du Vent de sa demande de voir prononcer judiciairement la dite vente ;

1°- ALORS QUE selon l'article 689 du code de procédure civile, lorsqu'elle est faite à personne, la notification est toujours valable quel que soit le lieu où elle est délivrée ; qu'il en résulte que la notification de la décision de préemption au domicile réel du propriétaire, qui en a accusé réception, est toujours valable, peu important que celui-ci ait élu domicile chez son notaire ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que la décision de préemption de la commune d'Alignan du Vent du 29 mars 2004 avait été notifiée à Madame X... par lettre recommandée du 1er avril 2004, laquelle en avait accusé réception le 3 avril ; qu'en retenant que cette notification était irrégulière dès lors qu'elle aurait dû être adressée à l'adresse du mandataire de la propriétaire mentionnée sur la déclaration d'intention d'aliéner, à savoir le notaire chez lequel Madame X... avait fait élection de domicile, la cour d'appel a violé le texte susvisé, ensemble l'article R. 213-8 du code de l'urbanisme.

2°- ALORS QU'en matière de préemption, la vente est parfaite à la date à laquelle l'autorité titulaire du droit de préemption adresse au déclarant sa lettre de notification de la décision de préemption dès lors qu'à cette date, ladite autorité n'a été saisie d'aucune rétractation de la déclaration ; qu'en décidant que la venue n'était pas parfaite entre les parties après avoir constaté que la lettre portant notification de la décision de préemption avait été déposée au bureau de poste le 2 avril 2004, cependant que c'est le 3 avril 2004 seulement que la commune avait reçu du notaire de la déclarante notification de l'intention de cette dernière de renoncer à la vente, la cour d'appel a violé les articles 1583 du code civil, L. 213-7 et R. 213-8 du code de l'urbanisme.

Décision attaquée

Cour d'appel de Montpellier
23 mai 2013

Textes appliqués

articles L. 213-7 et R. 213-8 du code de l'urbanisme

article 1583 du code civil