27 novembre 2012
Cour de cassation
Pourvoi nº 11-27.500

Troisième chambre civile

ECLI:FR:CCASS:2012:C301455

Texte de la **décision**

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

Sur le moyen unique du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu à bon droit que l'article L. 412-8 du code rural et de la pêche maritime laissait au notaire le choix entre deux modes de signification et relevé que la SCP Labellan-Orliac versait aux débats une lettre recommandée avec demande d'avis de réception datée du 28 mars 2007 informant M. X... de la vente, la cour d'appel, qui n'avait pas à procéder à une recherche relative à la réception effective de la lettre par le preneur, en a exactement déduit que M. X... devait être débouté de sa demande de nullité de la vente ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que le bail avait été renouvelé le 31 mai 2006 et que l'acte de partage du 16 mai 2006 n'avait été homologué par le tribunal de grande instance que par jugement du 9 octobre 2006, la cour d'appel a déduit à bon droit de ces seuls motifs qu'à la date du congé délivré le 26 avril 2007, l'exclusion des parcelles louées du statut du fermage ne pouvait être opposée au preneur ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chaque demandeur la charge des dépens afférents à son pourvoi ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... à payer aux époux Y... la somme de 2 500 euros ; rejette toutes les autres demandes ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Delvolvé, avocat aux Conseils pour M. X...

IL EST REPROCHE A L'ARRET ATTAQUE d'avoir débouté Monsieur Philippe X... de sa demande en nullité de la vente d'un bien rural ;

AUX MOTIFS qu'aux termes de l'article L. 412-8 du code rural le notaire chargé d'instrumenter devait faire connaître au preneur bénéficiaire du droit de préemption, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, le prix, les charges, les conditions et les modalités de la vente projetée, que le notaire avait le choix entre deux modes de notification sans qu'il y eût lieu d'imposer une notification par huissier si la lettre recommandée n'était pas réclamée, que la lettre du notaire, même non réclamée par le preneur, faisait courir le délai de préemption à l'encontre de ce dernier, qu'en l'espèce la société civile professionnelle LABEDAN-ORLIAC, notaire, avait versé au débat une lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 28 mars 2007 et qu'il résultait de ces éléments que le notaire et le vendeur avaient respecté les obligations à leur charge pour garantir l'exercice du droit de préemption de Monsieur Philippe X... ;

ALORS D'UNE PART QU'en violation de l'article L. 412-8 du code rural la cour d'appel n'a pas vérifié si le preneur avait effectivement reçu cette lettre, ce que ce dernier contestait ;

ALORS D'AUTRE PART QUE la cour d'appel a également violé ce texte en considérant qu' il n'imposait pas une notification par huissier si la lettre recommandée n'était pas réclamée.

Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Bouzidi et Bouhanna, avocat aux Conseils pour les consorts Z...

LE POURVOI REPROCHE À L'ARRÊT ATTAQUÉ d'avoir confirmé le jugement ayant annulé le congé délivré le 26 avril 2007 et rejeté les demandes des exposants ;

AUX MOTIFS QU'aux termes de l'article L. 411-46 du Code rural, le preneur a droit au renouvellement du bail, nonobstant toute clause contraire, à moins que le bailleur n'invoque des motifs graves ou légitimes (...) ou n'invoque le droit de reprise ; qu'en l'espèce, le droit au renouvellement du bail était acquis dès la signature du bail en 1988, lequel s'est d'ailleurs renouvelé une première fois le 31 mai 1997 ; que le transfert de propriété du bien loué à un incapable majeur ne saurait remettre en cause le droit au renouvellement du bail acquis avant le transfert de propriété ; que Dominique

Z... a notifié son intention de reprendre possession des parcelles situées sur la commune de Touget, cadastrées section D, n° 166, 168 et 172, d'une superficie totale de 1 ha 69 a 84 ca ; que le congé était ainsi motivé « Lesdites parcelles faisaient partie de la propriété rurale donnée à bail à ferme par Monsieur A... le 16 juin 1988. Leur surface est inférieure à la superficie minimale fixée par l'autorité administrative ; que le terme du bail est intervenu le 31 mai 2006 ; que ce dernier s'est donc renouvelé pour une période de neuf années, sauf pour les parcelles ci-dessus désignées pour lesquelles le principe d'indivisibilité du bail a cessé au terme de celui-ci. En conséquence, et pour satisfaire aux dispositions de l'article 1774 du Code civil, la requérante notifie qu'elle entend reprendre possession des parcelles ci-dessus au 31 octobre 2007 » ; que le congé délivré le 26 avril 2007 concerne seulement trois parcelles dont Dominique Z... est seule propriétaire en vertu d'un acte de partage du 16 mai 2006 ; que ce partage a été homologué par jugement du Tribunal de grande instance d'Auch du 9 octobre 2006 ; que ce partage n'a été publié que le 16 octobre 2007 ; qu'il résulte de ces éléments qu'à la date du renouvellement du bail, le 31 mai 2006 et à la date du congé délivré le 26 avril 2007, cet acte de partage n'était pas opposable à Philippe X... ; que ces parcelles ne pouvaient être exclues du fermage en raison de leur faible superficie (inférieure à 5 ha) et faire ainsi échec au droit au renouvellement du bail qu'à la condition que le partage attribuant lesdites parcelles à Dominique Z... soient opposables à Philippe X... au 31 mai 2006, date du renouvellement du bail ; qu'il résulte de cette analyse qu'à la date du renouvellement du bail, l'exclusion desdites parcelles du statut du fermage n'était pas opposable à Philippe X..., de sorte que le bail s'est renouvelé pour les parcelles litigieuses au même titre que pour les autres parcelles louées par l'indivision Z... ;

ALORS D'UNE PART QUE le défaut de publication d'un acte portant ou constatant la mutation ou la constitution de droits réels immobiliers est sans effet sur la validité du congé ; qu'ayant relevé que Dominique Z... est seul propriétaire en vertu d'un acte de partage du 16 mai 2006, que le terme du bail est intervenu le 31 mai 2006, que le partage a été homologué par jugement du Tribunal de grande instance d'Auch du 9 octobre 2006, qu'il n'a été publié que le 16 octobre 2007 pour en déduire qu'il résulte de ces éléments qu'à la date du renouvellement du bail, le 31 mai 2006 et à la date du congé délivré le 26 avril 2007, cet acte de partage n'était pas opposable à Philippe X..., qu'à la date du renouvellement du bail l'exclusion des parcelles, dont l'exposante a été allotie, du statut du fermage n'étaient pas opposables à Philippe X..., de sorte que le bail s'est renouvelé pour les parcelles litigieuses au même titre que pour les autres parcelles louées par l'indivision Z..., et décider de confirmer le jugement en ce qu'il a annulé le congé délivré le 26 avril 2007 par l'exposante, la Cour d'appel a violé les articles L. 411-47 et L. 411-58 du Code rural, ensemble l'article 30 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ;

ALORS D'AUTRE PART QUE le défaut de publication d'un acte portant ou constatant la mutation ou la constitution de droits réels immobiliers est sans effet sur la validité du congé ; que le preneur à bail rural ne tient pas du bailleur de droit conçurent soumis à publicité sur l'immeuble loué, lorsque le bail ; qu'ayant relevé que Dominique Z... est seul propriétaire en vertu d'un acte de partage du 16 mai 2006, que le terme du bail est intervenu le 31 mai 2006, que le partage a été homologué par jugement du Tribunal de grande instance d'Auch du 9 octobre 2006, qu'il n'a été publié que le 16 octobre 2007 pour en déduire qu'il résulte de ces éléments qu'à la date du renouvellement du bail, le 31 mai 2006 et à la date du congé délivré le 26 avril 2007, cet acte de partage n'était pas opposable à Philippe X..., qu'à la date du renouvellement du bail l'exclusion des parcelles, dont l'exposante a été allotie, du statut du fermage n'étaient pas opposables à Philippe X..., de sorte que le bail s'est renouvelé pour les parcelles litigieuses au même titre que pour les autres parcelles louées par l'indivision Z..., et décider de confirmer le jugement en ce qu'il a annulé le congé délivré le 26 avril 2007 par l'exposante, cependant que le preneur ne tenait pas du défunt de droits concurrents soumis à publicité, la Cour d'appel a violé les articles L. 411-47 et L. 411-58 du Code rural, ensemble l'article 30 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

Décision **attaquée**

Cour d'appel d'agen
9 novembre 2010