



**AVIS DE M. STURLÈSE,
AVOCAT GÉNÉRAL**

Arrêt n° 630 du 28 novembre 2024 (FS-B) – Troisième chambre civile

Pourvoi n° 23-18.746

Décision attaquée : Cour d'appel d'Angers du 9 mai 2023

**Mme [G] [E] veuve [J]
C/**

**La société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER)
Pays de la Loire**

Sens de l'Avis: **CASSATION TOTALE**

On se référera au Rapport et aux écritures des parties pour l'exposé détaillé des faits, de la procédure et du moyen.

Discussion

Ce pourvoi permettra à la Cour de préciser l'étendue et les modalités du droit du propriétaire de renoncer à la vente de son bien agricole lorsqu'il a exercé une action en révision du prix contre-proposé par la Safer dans le cadre de la procédure de préemption prévue par l'article L. 143-10 crpm.

Lors de la vente de son exploitation agricole par la demanderesse, la Safer défenderesse lui a notifié sa décision de préemption à un moindre prix, en application de l'article L. 143-10 crpm.

La demanderesse, dans le délai de six mois prévu par cette disposition, a sollicité notamment la fixation judiciaire du prix .

La demanderesse, au cours de cette procédure s'est désistée de sa demande et le juge de la mise en état a constaté le désistement de cette instance.

A la demande de la Safer, le tribunal, puis la cour d'appel, ont déclaré la vente parfaite aux conditions fixées par la Safer dans sa contre proposition.

L'arrêt confirmatif attaqué a retenu l'impossibilité pour le propriétaire de renoncer à la vente, à ce stade de la procédure, une telle renonciation devant, en outre, être nécessairement formalisée par l'intermédiaire du notaire.

Le pourvoi soutient que le droit du propriétaire de retrait de la vente peut être exercé à tout moment après la saisine du tribunal en fixation judiciaire du prix (br.1) et qu'il peut résulter d'un acte de procédure sans intervention du notaire(br.2).

Afin de lutter contre le surenchérissement du foncier agricole, le législateur a institué avec les articles L. 143-10 et R. 143-12 crpm un mécanisme de régulation des prix, en instituant un droit de préemption par la Safer "*à ses propres conditions*", lorsqu'elle estime que "*le prix et les conditions de l'aliénation sont exagérés*".

Confronté à une telle contre-offre d'une Safer, le propriétaire vendeur peut, dans les 6 mois de sa notification par le notaire, soit l'accepter, explicitement ou par son silence, soit la refuser, en retirant le bien de la vente ou en engageant une procédure de fixation judiciaire du prix après expertise.

On rappellera que le retrait du bien de la vente, empêche tout contrat avec la Safer comme avec l'acquéreur évincé.

On observera que le retrait du bien de la vente n'est formellement envisagé par le texte de l'article L.143-10 que lors du délai d'option initial de six mois ainsi qu'après la décision judiciaire définitive de fixation du prix, et qu'il doit faire l'objet d'une notification par l'intermédiaire du notaire.

Faut-il en déduire, à l'instar de l'arrêt attaqué et du mémoire en défense une interdiction de renoncer à la vente pendant l'instance en fixation du prix et la nécessité, en toutes circonstances, d'une telle notification notariale ?

Tous les arguments vont à l'encontre d'une telle solution.

En optant pour la révision judiciaire du prix, le vendeur a déjà manifesté son opposition à une régularisation de la vente de son bien aux conditions de la contre proposition de la Safer.

On ne trouve **aucun argument à vouloir obliger le vendeur à attendre la décision définitive du tribunal** pour renoncer à vendre, alors même que celle ci n'a aucune conséquence de plein droit sur la formation du contrat, **puisque à son issue**

chacune des parties reste libre de renoncer et que le dispositif exige en particulier un accord formel du vendeur sur ce prix.

La formation du contrat au prix du tribunal ne peut se faire en effet que si les deux parties se sont positivement exprimées dans les délais prévus (R. 143-12 in fine).

Tant au regard des principes régissant la formation du contrat de vente (art.1121 et 1583 civ.) que d'une bonne gestion des procédures, on ne trouve aucun argument ou avantage en faveur de l'interdiction pour le propriétaire de renoncer à la vente en cours de procédure qui a été retenue par l'arrêt attaqué.

Par ailleurs, si la notification notariale mentionnée par les textes se justifie aux deux stades envisagés par ceux ci alors que les deux parties ne sont pas nécessairement en présence, lors du délai d'option initial ou après l'intervention de la décision du tribunal, un tel formalisme ne s'impose nullement pendant le cours de la procédure de fixation judiciaire du prix qui les oppose.

Seule nous semble importer alors une manifestation claire de l'intention du vendeur de renoncer à la vente et dont a eu connaissance la Safer.

A cet égard, en l'espèce une telle manifestation était constituée alors que l'arrêt a relevé qu'il résultait notamment des conclusions de désistement d'instance de la demanderesse qu'elle entendait retirer le bien de la vente.

Par un avis 1015 cpc, le Rapporteur a indiqué qu'il est envisagé de "relever d'office le moyen tiré de ce qu'il résulte de la combinaison des articles 2243 du code civil, L. 143-10 et R. 143-12 du code rural et de la pêche maritime, que le désistement par le vendeur de l'instance en révision judiciaire du prix proposé par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural ne permet de considérer le vendeur comme réputé avoir accepté l'offre de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural au prix qu'elle avait proposé, que lorsqu'il s'agit d'un désistement pur et simple, et non quand le désistement d'instance énonce que le vendeur entend retirer son bien de la vente" .

Un tel moyen ne nous paraît pas être le plus approprié pour fonder la censure totale de l'arrêt que nous soutenons pour les raisons ci dessus rappelées.

En effet , ce moyen nous paraît promouvoir une solution trop restrictive et pas nécessairement conforme aux textes visés.

En outre, il ne répond pas directement à la motivation principale très critiquable de la cour d'appel à laquelle il nous semble important de pouvoir opposer, pour l'affirmer clairement, le principe résultant de la première branche du moyen, selon lequel le vendeur peut, au cours de la procédure de révision judiciaire du prix proposé par la Safer, retirer à tout moment le bien de la vente, dès lors que la Safer a eu connaissance de cette manifestation claire de volonté.

Avis de Cassation totale