



RAPPORT DE Mme DAVOINE, CONSEILLÈRE RÉFÉRENDARE

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**

1 - Rappel des faits et de la procédure

Par acte du 25 mai 1988, [B] [J] et son épouse, Mme [E], ont acquis une exploitation agricole située à [Localité 10] à [Localité 8] (49). Des échanges de parcelles sont intervenus ultérieurement avec des propriétés voisines.

M. et Mme [J] ont régularisé les 26 et 27 juillet 2010, un compromis de vente au bénéfice de M. et Mme [M] pour un prix net vendeur de 490 000 euros.

Après avoir reçu notification, le 27 août 2010, de ce projet de vente par Me [O], notaire, **la SAFER Maine Océan a manifesté, par lettre recommandée du 22 octobre 2010 adressée au notaire, son intention d'exercer son droit de préemption, mais avec révision du prix, qu'elle estimait exagéré, pour le voir fixer à 307 000 euros**, conformément à l'avis des commissaires du gouvernement.

Par acte d'huissier du 20 avril 2011, [B] [J] et Mme [E] ont assigné la SAFER devant le tribunal de grande instance d'Angers en annulation de la décision de préemption et, à titre subsidiaire, en révision du prix offert par la SAFER après organisation d'une mesure d'expertise.

[B] [J] est décédé le [Date décès 1] 2012, Mme [E] a régularisé la procédure, étant habile à poursuivre seule l'instance pour détenir la pleine propriété du bien litigieux en sa qualité de conjoint survivant.

Par ordonnance du 1^{er} juillet 2013, le juge de la mise en état a ordonné une expertise en vue de l'évaluation de la valeur vénale du bien préempté.

Mme [E] refusant de consigner la provision complémentaire, l'expert judiciaire a déposé son rapport en l'état le 31 décembre 2014.

Par conclusions du 22 mai 2015, Mme [E] a demandé au juge de la mise en état qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle se désistait de la procédure engagée en nullité de l'exercice du droit de préemption de la SAFER et expertise.

Par lettre du 8 juillet 2015, la SAFER, par l'intermédiaire de son conseil, a indiqué au conseil de Mme [E] qu'elle prenait acte de son désistement et a souligné que le retrait de la vente n'étant plus possible au vu du délai écoulé, la venderesse était réputée avoir accepté sa contre-proposition d'achat notifiée le 22 octobre 2010. La SAFER demandé ainsi la régularisation de la vente selon les modalités proposées aux termes de sa décision de préemption.

Par ordonnance du 21 mars 2016, le juge de la mise en état a constaté le désistement d'instance de Mme [E], a rejeté toutes autres demandes, condamnant Mme [E] à verser à la SAFER la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens de la procédure.

Par lettre du 23 juin 2016, la SAFER a demandé à Me [O], notaire chargé de la vente, de bien vouloir convoquer officiellement Mme [E], afin que soit régularisé l'acte de vente à son profit aux conditions de la préemption en révision de prix, à savoir au prix de 307 000 euros.

Par courriel du 13 juillet 2016, le conseil de Mme [E] a informé le notaire que cette dernière ne régulariserait pas la vente, ne partageant pas l'interprétation de la SAFER s'agissant de l'ordonnance du juge de la mise en état du 21 mars 2016 qui actait de son seul désistement d'instance.

Par acte d'huissier du 21 septembre 2016, la SAFER a assigné Mme [E] devant le tribunal de grande instance d'Angers en constatation de la perfection de la vente.

Par jugement du 11 juillet 2017, le tribunal de grande instance d'Angers a dit n'y avoir lieu à transmettre à la Cour de cassation la question prioritaire de constitutionnalité soulevée par Mme [E], qui excipait de l'inconstitutionnalité de l'article L. 143-10 du code rural et de la pêche maritime au regard des articles 4 et 17

de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, comme étant dépourvue de caractère sérieux.

La SAFER Pays de la Loire est intervenue volontairement à l'instance, comme venant aux droits de la SAFER Maine Océan, à la suite d'un changement de dénomination sociale.

Par jugement du 26 mars 2019, le tribunal de grande instance d'Angers a :

- donné acte à la SAFER Pays de la Loire de son intervention volontaire,
- **constaté la vente parfaite de la ferme de [Localité 10] située commune de [Localité 8] (49) au profit de la SAFER Pays de la Loire au prix de 307 000 euros**,
- dit que les frais de publication de l'acte de vente seront à la charge de la SAFER Pays de la Loire,
- débouté Mme [E] de l'ensemble de ses demandes,
- dit n'y avoir lieu à l'application de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné Mme [E] aux dépens en application de l'article 699 du code de procédure civile.

Par arrêt du 9 mai 2023, la cour d'appel d'Angers a confirmé le jugement du tribunal de grande instance d'Angers du 26 mars 2019, y ajoutant, a principalement :

- déclaré recevable l'action formée par la SAFER Pays de la Loire à l'encontre de Mme [E] tendant à constater, à son bénéfice, le caractère parfait de la vente de la ferme de [Localité 10] à [Localité 8],
- débouté Mme [E] de sa demande indemnitaire formée à l'encontre de la SAFER Pays de la Loire.

Mme [E] s'est pourvue en cassation par déclaration du 19 juillet 2023.

Elle a déposé le 19 janvier 2024 un **mémoire ampliatif** aux termes duquel elle sollicite la condamnation de la SAFER à lui payer la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

La SAFER a déposé le 14 mars 2024 un **mémoire en défense** aux termes duquel elle sollicite la condamnation de Mme [E] à lui verser la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

2 - Analyse succincte des moyens

Le pourvoi est articulé en un **moyen en deux branches**.

Mme [E] fait grief à l'arrêt de constater la vente parfaite de la ferme de [Localité 10] au profit de la SAFER au prix de 307 000 euros et de rejeter l'ensemble de ses demandes, alors :

« 1°/ le vendeur qui reçoit de la Safer, informée par le notaire de son intention d'aliéner, une offre d'achat à un prix inférieur à celui notifié, et qui, en désaccord avec cette offre, saisit dans les six mois le tribunal compétent d'une demande de révision judiciaire du prix proposé, peut ensuite, à tout moment au cours de la

procédure, retirer le bien de la vente sans être tenu d'attendre la fixation du prix par le juge pour renoncer à l'opération ; qu'en jugeant, pour constater la vente parfaite, que dès lors que la Safer avait préempté de manière régulière, Mme [J], venderesse, ne pouvait renoncer à son projet de vente qu'après fixation judiciaire du prix et qu'il lui appartenait en conséquence de poursuivre la procédure en fixation judiciaire du prix de vente qu'elle avait initiée afin de pouvoir contester par la suite le prix proposé par la Safer, quand Mme [J], ayant manifesté son refus de l'offre de la Safer par la saisine du tribunal en révision judiciaire du prix, pouvait retirer son bien de la vente à tout moment au cours de la procédure, sans avoir à en attendre l'issue, la cour d'appel a violé l'article L. 143-10 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article L. 412-7 du même code et 1583 du code civil ;

2°/ que le vendeur d'un bien soumis au droit de préemption de la SAFER qui, en désaccord avec l'offre que cette dernière a adressée au notaire instrumentaire, saisit dans les six mois le tribunal compétent d'une demande de révision judiciaire du prix, peut ensuite, à tout moment au cours de la procédure, retirer le bien de la vente ; que cette renonciation intervenant au cours de la procédure judiciaire opposant le vendeur à la SAFER peut l'être sous forme d'un acte de procédure, sans avoir à être porté à la connaissance de la SAFER par l'intermédiaire du notaire chargé d'instrumenter ; qu'en jugeant que le retrait de la vente du bien préempté n'avait pas été réalisé par Mme [J] dans les formes prescrites puisqu'il n'avait pas été porté à la connaissance de la SAFER par l'intermédiaire du notaire chargé d'instrumenter conformément à l'article R. 143-12 alinéa 4 du code rural et de la pêche maritime, la cour d'appel a violé ce texte et l'article L. 143-10 du même code. »

3 - Identification du ou des points de droit faisant difficulté à juger

Le propriétaire vendeur qui, après avoir reçu de la SAFER une offre d'achat à un prix inférieur de celui qu'il avait notifié, a saisi le tribunal en révision judiciaire du prix, peut-il, au cours de la procédure et avant la décision du tribunal fixant le prix, renoncer à la vente ? Si oui, selon quelles formes et modalités ? La renonciation du vendeur à la vente au cours de la procédure l'opposant à la SAFER peut-elle prendre la forme d'un désistement d'instance ? Quels sont les effets d'un désistement d'instance du propriétaire vendeur en cours de la procédure de fixation du prix ?

4 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

Si, par le renvoi opéré à l'article L. 143-8 du code rural et de la pêche maritime, le droit de préemption de la SAFER s'exerce, en principe, dans les conditions prévues pour le droit de préemption du preneur à bail, **il n'en va pas de même pour les règles relatives la fixation du prix en cas d'acceptation conditionnelle de l'offre de vente par la SAFER, lesquelles font l'objet de textes spécifiques**. Selon un auteur¹, « *le dispositif (...) diffère assez nettement, à l'avantage des SAFER, de celui applicable aux locataires* ».

¹ S. Crevel, *Préemption de la SAFER avec contreproposition de prix : la formalisation de la volte-face du vendeur*, RD rural n° 407, Novembre 2012, comm. 87

Ainsi, l'**article L. 143-10** du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, applicable au litige, dispose :

« Lorsque la société d'aménagement foncier et d'établissement rural déclare vouloir faire usage de son droit de préemption et qu'elle estime que le prix et les conditions d'aliénation sont exagérés, notamment en fonction des prix pratiqués dans la région pour des immeubles de même ordre, **elle adresse au notaire du vendeur, après accord des commissaires du Gouvernement, une offre d'achat établie à ses propres conditions.**

Si le vendeur n'accepte pas l'offre de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, il peut soit retirer le bien de la vente, soit demander la révision du prix proposé par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural au tribunal compétent de l'ordre judiciaire qui se prononce dans les conditions prescrites par l'article L. 412-7.

Si, dans un délai de six mois à compter de la notification de cette offre, le vendeur n'a ni fait savoir qu'il l'acceptait, ni retiré le bien de la vente, ni saisi le tribunal, il est réputé avoir accepté l'offre de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural qui acquiert le bien au prix qu'elle avait proposé. Toutefois, en cas de décès du vendeur avant l'expiration dudit délai, cette présomption n'est pas opposable à ses ayants droit auxquels la société d'aménagement foncier et d'établissement rural doit réitérer son offre.

Lorsque le tribunal, saisi par le vendeur, a fixé le prix, l'une ou l'autre des parties a la faculté de renoncer à l'opération. Toutefois, si le vendeur le demande dans un délai de trois ans à compter d'un jugement devenu définitif, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural ne peut refuser l'acquisition du bien au prix fixé par le tribunal, éventuellement révisé si la vente intervient au cours des deux dernières années. »

L'article R. 143-12 du même code, dans sa version issue du décret n° 92-1290 du 11 décembre 1992, applicable au litige, précise :

« Lorsqu'en application de l'article L. 143-10 la société d'aménagement foncier et d'établissement rural estime que le prix et les conditions de l'aliénation sont exagérés, elle adresse au notaire chargé d'instrumenter, selon la procédure prévue au premier alinéa de l'article R. 143-6, sa décision de préemption assortie de l'offre d'achat établie à ses propres conditions.

Cette notification doit en outre comporter l'indication de l'accord exprès des commissaires du Gouvernement et le rappel des dispositions concernant les différentes possibilités d'action qui s'offrent alors au vendeur.

L'offre ferme d'achat de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural doit être parvenue au notaire **dans un délai de deux mois** à compter de la date de réception par la société de la notification prévue à l'article R. 143-4 ou, le cas échéant, de la notification adressée dans les délais prévus au 2° de l'article R. 143-7.

Si le vendeur accepte l'offre d'achat ou retire le bien de la vente, sa décision doit être portée à la connaissance de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, par le notaire chargé d'instrumenter. Le délai de six mois à l'expiration duquel le vendeur, en cas de silence de sa part, est réputé avoir accepté l'offre d'achat de la société à ses propres conditions court du jour de la réception par le notaire de la notification prévue

au premier alinéa du présent article. La décision de retrait doit être parvenue à la société avant l'expiration de ce délai.

S'il décide de demander la révision du prix et des conditions proposées par la société, le vendeur assigne celle-ci devant le tribunal de grande instance, qui se prononce dans les conditions prescrites à l'article L. 412-7.

Le tribunal apprécie de la même façon en cas d'apport en société et en cas d'échange la valeur des biens faisant l'objet de la préemption.

Dans le délai d'un mois à compter du jour où le jugement est devenu définitif, la décision de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural doit être parvenue au notaire chargé d'instrumenter. La décision du vendeur est notifiée par le notaire à la société et doit lui être parvenue dans le délai de trois ans à compter du même jour.

Le silence de l'une ou de l'autre des parties pendant le délai dont elles disposent respectivement vaut renonciation, selon le cas, à l'acquisition ou à la vente aux prix et conditions fixés par le tribunal. »

Ainsi, alors qu'il appartient, selon l'article L. 412-7 du code rural et de la pêche maritime, au fermier préempteur, qui estime que le prix demandé de la vente est exagéré, de saisir le tribunal paritaire des baux ruraux, **la saisine du tribunal judiciaire incombe, lorsque la SAFER exerce son droit de préemption, au propriétaire vendeur en cas de désaccord avec la contre-offre de la SAFER.** Aucune disposition du code rural n'impose à une SAFER de mentionner les prix pratiqués dans la région dans son offre d'achat². Selon B. Grimonprez³, « *destinée à lutter contre la spéculation foncière, l'actuelle procédure résulte de la loi d'orientation agricole du 4 juillet 1980 qui s'est inspirée de la mécanique légale des droits de préemption urbains reconnus aux collectivités.* » Dans le cadre des travaux parlementaires ayant précédé l'adoption de la loi n° 80-502 du 4 juillet 1980 d'orientation agricole⁴, on peut lire dans le rapport n°172 du sénateur M. Sordel⁵ : « *Il paraît en outre opportun, comme le prévoit le projet de loi, de **renforcer le rôle de régulateur assuré par les S.A.F.E.R.** Sur ce point votre Commission se montre favorable à un retour aux dispositions adoptées par la Commission spéciale de l'Assemblée nationale, qui donnait au vendeur l'initiative de l'action en révision de prix en cas de refus de l'offre formulée par la S.A.F.E.R. lors de l'exercice de son droit de préemption. D'une manière générale, votre commission des Affaires économiques et du Plan accueille avec satisfaction les mesures prévues dans le projet de loi qui tendent par leur caractère incitatif ou pédagogique à **tempérer la tendance à l'accroissement du prix de la terre.** (...) ».*

² 3e Civ., 18 février 2009, pourvoi n° 08-10.575, Bull. 2009, III, n° 46

³ B. Grimonprez, JurisClasseur Rural > V° SAFER, Fasc. 40 : SAFER - PRÉEMPTION. – Préemption par la SAFER pour son propre compte. – Conditions d'exercice - Contentieux

⁴ 3e Civ., 13 novembre 1984, pourvoi n° 83-14.566, Bulletin 1984 III N° 189 : « La loi nouvelle s'applique immédiatement aux effets à venir des situations juridiques non contractuelles en cours au moment où elle entre en vigueur. Dès lors c'est à bon droit qu'une cour d'appel retient que les prescriptions de la loi du 4 juillet 1980 devaient être respectées par une SAFER qui, bien que le projet de vente lui eut été notifié avant la promulgation de ce texte, a manifesté seulement après l'entrée en vigueur de la loi nouvelle son intention de se prévaloir de son droit de préemption tout en contestant le prix et les conditions de la vente projetée » (sommaire)

⁵ [Accessible sur le site du Sénat](#)

Comme l'explique B. Grimonprez, « *le vendeur qui, par l'intermédiaire de son représentant, reçoit l'offre d'achat peut adopter trois partis. Quelle que soit l'option choisie, le vendeur dispose pour réagir de **six mois** à compter de la réception de la proposition par le notaire. Il doit faire parvenir sa décision à la SAFER avant l'expiration du délai. **Passé celui-ci, il est censé acquiescer et conclure la vente aux conditions notifiées par la SAFER.*** »

1°) 1^{ère} option - Acceptation expresse ou tacite de l'offre d'achat : La première option offerte au vendeur est d'accepter purement et simplement la contre-proposition de la SAFER. La décision peut être expresse dans le délai de six mois, ou tacite si le vendeur ne se manifeste pas au terme de cette période. La décision d'accepter la proposition de la SAFER a pour effet de **rendre la vente parfaite** aux conditions nouvellement établies. Le vendeur est alors privé de la possibilité de discuter le prix.

2°) 2^{ème} option - Retrait du bien de la vente : Le vendeur, en présence d'une contre-offre de la part de la SAFER, a également la possibilité de **mettre un terme à la vente**. L'article L. 143-10 du code rural et de la pêche maritime lui donne six mois à compter de la réception de l'offre d'achat pour prendre la décision de renoncer à la vente. Celle-ci doit être **transmise à la SAFER par le notaire chargé d'instrumenter**. Dans un arrêt du 3 octobre 2012⁶, la Cour de cassation a jugé que la cour d'appel, qui avait relevé que le vendeur avait adressé à la SAFER une lettre, pour lui faire part de ce qu'il contestait son offre qu'il jugeait dérisoire, avait pu en déduire qu'il n'avait pas régulièrement retiré son bien de la vente dans le délai de six mois à compter de la notification de cette offre. La motivation de cet arrêt ne permet pas de savoir si la réponse du vendeur a été jugée inefficace pour ne pas manifester clairement une décision de retrait et/ou n'avoir pas été transmise par l'intermédiaire du notaire. **La décision de retirer un bien de la vente prive de tous ses effets la décision initiale de préemption⁷.** Selon des auteurs⁸, « *le retrait empêche toute formation du contrat. D'abord avec la SAFER, faute de rencontre des volontés. Ensuite vis-à-vis de l'acquéreur, évincé par la préemption, qui est intervenue à travers la contre-offre amiable* ». Si le propriétaire persiste à vouloir vendre⁹, il doit

⁶ 3e Civ., 3 octobre 2012, pourvoi n° 11-19.069. Voir cependant : 3e Civ., 9 juin 2015, pourvoi n° 14-12.347

⁷ 3e Civ., 14 septembre 2011, pourvoi n° 10-22.953, Bull. 2011, III, n° 149 : « La décision de retirer un bien de la vente prive de tous ses effets la décision initiale de préemption. Dès lors n'ont pas d'intérêt à agir les acquéreurs qui, sans invoquer une fraude de la SAFER dans la rétrocession, demandent la nullité de l'exercice du droit de préemption portant sur un bien retiré de la vente puis revendu de façon amiable. » (sommaire)

⁸ Guide de l'agriculture et de la forêt, sous la dir. de H. Bosse-Platière et B. Grimonprez, Lexis Nexis, 18/19, Fiche 174, n°2824

⁹ Il peut aussi procéder à une donation. 3e Civ., 9 juin 2016, pourvoi n° 15-17.562 : « Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 5 mars 2015), que M. et Mme [G] ont projeté de vendre à M. [N] et Mme [P] une parcelle de terre, que la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural Provence-Alpes-Côte d'azur (la SAFER) a souhaité préempter à un prix inférieur ; que M. et Mme [G] ont retiré le bien de la vente puis fait donation de cette parcelle à Mme [P] ; que la SAFER, invoquant la fraude à l'exercice de son droit de préemption, a sollicité l'annulation de cette donation ; (...) Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu souverainement que la volonté de M. et Mme [G] de gratifier Mme [P] et de se dépouiller ainsi au profit d'un tiers, plutôt que de vendre, était établie, que le fait que l'acte de donation ait pour effet secondaire d'interdire à la SAFER de préempter ne faisait pas disparaître l'animus donandi et que la faible valeur retenue pour réduire le montant des droits, ne caractérisait pas davantage une fraude aux droits de la SAFER, la cour d'appel en a souverainement déduit que la preuve d'une fraude n'était pas rapportée »

dans ce cas **reprendre la procédure de purge du droit de préemption** en notifiant la nouvelle vente à la SAFER. Cependant, aucune disposition légale n'interdit au propriétaire vendeur, postérieurement au retrait de son bien de la vente à la suite d'une contre-proposition de la SAFER, de conclure une vente amiable avec celle-ci¹⁰.

3°) 3^{ème} option - Saisine du tribunal en fixation judiciaire du prix :

- Le vendeur insatisfait du prix proposé par la SAFER, mais toujours décidé à vendre, doit saisir le tribunal afin qu'il fixe lui-même la valeur des biens aliénés. L'article L. 143-10 dispose que la fixation du prix se réalise sur la base des règles de l'article L. 412-7 relatives au droit de préemption du preneur. Il en résulte que le tribunal « fixe, après enquête et expertise, la valeur vénale des biens et les conditions de la vente ».

- **Selon des auteurs¹¹, « un accord amiable avec la SAFER n'est pas impossible en cours d'instance. Il se traduit alors au plan procédural par un désistement. La vente se fait alors au prix convenu entre le vendeur et la SAFER ».**

- Selon D. Krajewski¹², « si le vendeur saisit le tribunal, la décision de celui-ci donne un nouveau choix : il peut accepter la décision ou retirer le bien de la vente ». **En effet, une fois l'évaluation du bien arrêtée par le tribunal, chacune des parties est libre de renoncer à l'opération.** S'agissant de la SAFER, celle-ci doit faire parvenir sa réponse au notaire dans le **délai d'un mois** à compter du moment où le jugement est devenu définitif. La renonciation de la SAFER autorise le propriétaire à reprendre la vente au profit de l'acquéreur initial. **S'agissant du propriétaire, il jouit d'un délai de trois ans, à compter du jugement définitif, pour notifier sa décision à la SAFER par son notaire.** Une nouvelle aliénation du bien ne sera alors possible qu'à d'autres conditions qu'il faudra communiquer à la SAFER. La loi défend au propriétaire qui a retiré son bien après fixation judiciaire du prix de procéder à une adjudication amiable avant trois ans.

- **De plus, ainsi que le prévoit l'article R. 143-12 in fine, « le silence de l'une ou de l'autre des parties pendant le délai dont elles disposent respectivement [un mois ou trois ans] vaut renonciation, selon le cas, à l'acquisition ou à la vente aux prix et conditions fixés par le tribunal ». Ainsi, selon B. Grimonprez, « la renonciation tacite [du propriétaire] est efficace, quand bien même la SAFER aurait fait connaître sa volonté d'acquérir au prix du tribunal. La formation de la vente aux prix et conditions fixés par le tribunal ne se produit donc que si les deux parties se sont exprimées positivement dans les délais légaux. »**

- Par ailleurs, selon l'article L. 143-10, alinéa 4, du code rural et de la pêche maritime, **le vendeur pendant le délai de trois ans peut forcer la SAFER à acquérir le bien au prix fixé par le tribunal, ou à un prix éventuellement révisé si**

¹⁰ 3e Civ., 23 septembre 2021, pourvoi n° 20-14.754, 20-16.412

¹¹ Guide de l'agriculture et de la forêt, sous la dir. de H. Bosse-Platière et B. Grimonprez, Lexis Nexis, 18/19, Fiche 174, n°2824

¹² D. Krajewski, *Droit rural*, Defrénois, 2^e ed., § 252

la vente intervient au cours des deux dernières années du délai ; la règle déroge donc à la faculté reconnue à la SAFER de renoncer à la vente¹³.

On le voit, **le retrait du bien de la vente décidé par le propriétaire vendeur n'est expressément prévu par ces textes qu'à deux étapes de la procédure :**

- soit par décision expresse notifiée à la SAFER par le notaire chargé de la vente dans le délai de six mois à compter de la réception de l'offre d'achat établie par la SAFER à ses propres conditions ;

- soit par décision expresse notifiée par le notaire à la SAFER dans un délai de trois ans à compter de la décision du tribunal portant fixation du prix ou par une décision tacite résultant du silence gardé par le vendeur pendant trois années.

La faculté pour le vendeur de retirer le bien de la vente en cours de la procédure de révision n'est donc pas envisagée par les textes.

Que déduire de ce silence du législateur ? **Est-ce à dire que le vendeur ne peut pas renoncer à la vente avant la décision du tribunal fixant le prix ou, au contraire, que le vendeur peut, à tout moment de la procédure, renoncer à la vente ? Dans cette seconde hypothèse, est-ce que la renonciation du vendeur à la vente doit prendre la forme d'une notification adressée à la SAFER par l'intermédiaire du notaire chargé d'instrumenter ou, au contraire, n'est-elle soumise à aucun formalisme particulier ?**

Il n'a été identifié **aucun précédent de la Cour de cassation** à ce sujet. La **doctrine** n'est pas non plus disserte sur ces questions précises.

Au cas présent, la cour d'appel a retenu :

« (...) L'expert judiciaire déposant son rapport en l'état le 31 décembre 2014, Mme [J], suivant conclusions du 22 mai 2015, a demandé au juge de la mise en état, d'une part, de lui donner acte de ce qu'elle se désistait « de la procédure engagée en nullité de l'exercice du droit de préemption de la SAFER et expertise' et d'autre part, de statuer ce que de droit quant aux dépens. La demanderesse à la procédure indiquait aux termes de ses conclusions que 'dans le cadre de l'expertise, la demanderesse a attendu (sic) finalement retirer le bien de la vente. Attendu que dans ces conditions, la procédure n'a plus d'être (sic). Attendu qu'elle se désiste dès lors de l'intégralité de la procédure pendante devant le tribunal de grande instance d'Angers et qu'il lui en sera donné acte. »

En réponse aux conclusions de la SAFER, Mme [J] modifiait ses demandes aux termes de conclusions datées du 11 novembre 2015, qui sont produites devant la cour. La

¹³ Sur cette question, B. Grimonprez précise : « la volonté du législateur a été que le propriétaire ne se retrouve pas, au terme d'une longue et pénible procédure judiciaire, prisonnier des biens qu'il veut vendre (J. David, *La réforme des règles applicables à l'intervention des SAFER* : RD rur. 1981, p. 208). On lui garantit la certitude qu'il pourra aliéner le bien et percevoir des liquidités. Même si elle a exprimé sa décision de se retirer, la SAFER peut ainsi être contrainte d'acquiescer pendant un délai de trois ans à compter du jour où le jugement devient définitif. Elle se trouve "en vertu de la loi en une situation d'offre permanente d'achat" (J. David, art. préc.). La doctrine reste partagée sur l'interprétation à donner à l'article L. 143-10, alinéa 4, du code rural et de la pêche maritime. Selon Aubert, il faudrait distinguer selon qu'il existe une renonciation de la part de la SAFER ou de la part du vendeur (J.-L. Aubert, *La contestation par la SAFER du prix de vente d'un fonds rural* : Defrénois 1981, p. 12). Dans le cas où le vendeur aurait rétracté son offre, il ne pourrait plus reprendre - selon l'auteur - la [B]he de la conclusion de la vente et obliger la SAFER à acheter. Il semble en effet logique qu'un propriétaire qui dit ne plus vouloir vendre ne puisse pas, des mois ou des années plus tard, revenir vers la SAFER qui a été déliée. À l'encontre de cette analyse toutefois, il est possible de soutenir que le vendeur renonçant, parce qu'insatisfait du prix fixé par le tribunal, peut néanmoins "persister dans son intention de vendre" (J. David, art. préc.) ; ce que des dé[B]hes pour céder son bien à d'autres conditions peuvent corroborer. »

demanderesse à l'incident relevait qu'il n'y avait pas lieu de faire constater autre chose qu'un simple désistement d'instance, que les débats se trouvaient relancés après l'arrêt de l'expertise et qu'il appartenait désormais au tribunal saisi au fond et non au juge de la mise en état de statuer sur les conséquences de l'arrêt de l'expertise. Elle demandait ainsi le renvoi du dossier à la mise en état et la fixation d'un calendrier de procédure pour permettre aux parties de conclure sur le seul aspect du dossier restant en litige, à savoir les conséquences de l'arrêt à son initiative de l'expertise judiciaire ordonnée par le juge de la mise en état.

Le juge de la mise en état, dans une ordonnance du 21 mars 2016, visant l'acceptation par la SAFER du désistement de la requérante, a constaté le désistement d'instance de cette dernière et l'a déboutée de ses autres demandes, rappelant que le désistement emportait extinction de l'instance, dessaisissement de la juridiction qui ne pouvait donc plus statuer sur le fond et que les parties ne pouvaient plus accomplir d'actes de procédure.

Au vu de ce qui précède, la cour constate, en premier lieu, que la procédure en fixation judiciaire du prix n'a pas abouti, la requérante, Mme [J] se désistant de sa demande d'expertise en cours de procédure **et partant renonçant à l'option initialement choisie, en application de l'article L 143-10 du code rural**. Il échet de relever que Mme [J] n'a pas interjeté appel de l'ordonnance du 21 mars 2016 qui, en sus de constater son désistement, l'a déboutée de ses demandes visant à renvoyer l'affaire à la mise en état et à fixer un calendrier de procédure pour permettre à chacune des parties de conclure sur les conséquences de l'arrêt de l'expertise judiciaire.

L'appelante fait valoir qu'elle a finalement, en cours de procédure, choisi de retirer son bien de la vente, comme elle a pu le préciser aux termes des conclusions suscitées du 22 mai 2015.

Il importe de rappeler que si la venderesse pouvait renoncer à son projet de vente après la fixation judiciaire du prix et partant, sans considération du délai de six mois, le retrait de la vente du bien préempté tel qu'envisagé à l'alinéa 2 de l'article L 143-10 du code rural devait, quant à lui, intervenir dans le délai de six mois et selon les modalités prescrites aux dispositions susvisées.

En effet, quelle que soit l'option choisie sur les trois hypothèses envisagées à l'alinéa 2 de l'article L 143-10 précité, le vendeur dispose pour réagir de six mois à compter de la réception de la proposition par le notaire.

A cet égard, d'une part, **le retrait de la vente du bien préempté n'a pas été réalisé dans les formes prescrites puisqu'il n'a pas été porté à la connaissance de la SAFER par l'intermédiaire du notaire chargé d'instrumenter conformément à l'article R 143-12 alinéa 4.** C'est à tort que l'appelante affirme que ses conclusions de désistement du 22 mai 2015, contenant une mention sur sa volonté de retirer le bien préempté de la vente, valent notification à la SAFER de ce retrait du bien de la vente.

D'autre part, passée la date du 25 avril 2011, la venderesse n'était plus autorisée à exercer une quelconque option.

La saisine du tribunal de grande instance aux fins de révision du prix de vente n'a pas interrompu le délai de six mois qui court de manière autonome pour chacune des trois options précitées. C'est ainsi à bon droit que **les premiers juges ont considéré que la saisine de la juridiction en demande de révision du prix n'était pas de nature à interrompre ou suspendre le délai de six mois pour retirer le bien de la vente.**

Aussi, les développements de l'appelante relativement à la notification du retrait du bien de la vente qui serait intervenue avant l'effet du désistement d'instance et donc pendant la période d'interruption du délai de six mois, sont inopérants.

De même, c'est vainement que l'appelante **excipe d'un désistement conditionnel** dont l'efficacité aurait été soumise au retrait de la vente du bien préempté. Contrairement à ce qui est soutenu par l'appelante, le juge de la mise en état, dans son ordonnance du 21 mars 2016, n'a aucunement reconnu un tel désistement conditionnel.

En tout état de cause, le désistement de Mme [J] quant à la procédure de révision judiciaire du prix ne saurait lui ouvrir un nouveau délai de six mois.

Enfin, la cour rappelle que l'application de l'article L 412-7 du code rural est strictement limitée à la procédure de fixation judiciaire du prix de vente du bien

préempté sans qu'il y ait lieu, comme soutenu par l'appelante, d'aligner plus généralement la procédure de préemption de la SAFER sur celle du droit de préemption du preneur en place.

Du tout, il en résulte que faute pour l'appelante d'avoir, dans un délai de six mois à compter du jour de la réception par le notaire de la notification de l'offre de la SAFER, retiré le bien de la vente, elle est réputée avoir accepté l'offre de la SAFER qui acquiert le bien au prix qu'elle avait proposé.

La cour observe que l'appelante ne critique plus la légalité de la décision de préemption, s'étant désistée de son action principale en nullité de cette décision.

Aussi, dès lors que la SAFER a préempté de manière régulière, sans que cela ne fasse l'objet d'une discussion de la part de la venderesse, il appartenait à cette dernière de poursuivre la procédure en fixation judiciaire du prix de vente qu'elle avait initiée afin de pouvoir contester par la suite le prix proposé par la SAFER.

Les moyens développés devant la cour par l'appelante relativement à une distorsion entre le prix de vente proposé par la SAFER et la valeur réelle du bien sont ainsi inopérants, le prix de vente ne pouvant plus être discuté par la venderesse et les premiers juges n'ayant pas à se prononcer sur la valeur dudit bien.

En considération de ces éléments, c'est à raison que le tribunal a retenu que la vente était devenue définitive, que la SAFER devait être déclarée acquéreur du bien litigieux au prix de 307 000 euros, le jugement valant vente et les frais de publication de l'acte de vente étant à la charge de la SAFER. »

En droit commun, **la vente est considérée comme parfaite dès que les parties se sont accordées sur la chose et sur le prix en application de l'article 1589 du code civil**. En conséquence, **si la SAFER accepte purement et simplement l'offre de vente, la vente est parfaite**¹⁴, l'article L. 412-8, alinéa 2, du code rural et de la pêche maritime renvoyant à l'article 1589, alinéa 1er, du code civil, qui dispose que « la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix ».

De plus, **en matière de droit de préemption du fermier**, l'article L. 412-7 du code rural et de la pêche maritime prévoit :

« Si le bénéficiaire du droit de préemption estime que le prix et les conditions demandées de la vente sont exagérées, il peut en saisir le tribunal paritaire qui fixe, après enquête et expertise, la valeur vénale des biens et les conditions de la vente. Dans le cas de vente, les frais d'expertise sont partagés entre le vendeur et l'acquéreur. Si le propriétaire n'accepte pas les décisions du tribunal paritaire, il peut renoncer à la vente. Dans le cas où la vente n'a pas lieu, les frais d'expertise sont à la charge de la partie qui refuse la décision du tribunal paritaire ».

La Cour de cassation juge que **si l'acceptation par le preneur de l'offre de vente mentionnée à l'alinéa 2 de l'article L. 412-8 du code rural rend la vente parfaite, aucune des parties ne peut, à défaut d'acceptation de cette offre, obliger l'autre à conclure la vente au prix fixé judiciairement, ce prix fût-il fixé au**

¹⁴ 3e Civ., 15 décembre 2004, pourvoi n° 03-12.007, Bull. 2004, III, n° 246 : « L'acceptation par une société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) des prix et conditions d'une vente de terres agricoles que le notaire instrumentaire lui avait notifiés, rend la vente parfaite, sauf à démontrer que la SAFER ne pouvait pas légitimement croire que le notaire, officier public ministériel, chargé d'instrumenter et investi d'une mission légale d'information du prix, des charges, des conditions et modalités de la vente projetée, disposait des pouvoirs nécessaires pour engager le vendeur (...) » (sommaire) . Voir aussi : 3e Civ., 12 mars 2014, pourvoi n° 12-22.440, Bull. 2014, III, n° 34 ; 3e Civ., 17 juin 2021, pourvoi n° 20-13.281

montant initialement proposé¹⁵. Le fait par le preneur de saisir un tribunal paritaire d'une demande de fixation de la valeur vénale ne constitue pas l'exercice d'un droit de préemption, mais un préalable à l'accord des parties sur la vente valant seul exercice du droit de préemption¹⁶. De même, **même si certaines décisions sont plus nuancées¹⁷, le propriétaire n'est pas lié par son offre tant que celle-ci n'est pas acceptée telle quelle par le preneur¹⁸**. Plus précisément, la formation du contrat est subordonnée à la connaissance par le pollicitant de l'acceptation de l'offre¹⁹. Un auteur²⁰ en conclut que « *le principe [selon lequel la vente n'est parfaite qu'en cas d'accord sur la chose et sur le prix] fait que l'acceptation par le preneur d'une offre de vente du bien loué sous réserve de la fixation du prix par le tribunal ne suffit pas à sceller le contrat. Le preneur qui désire enfermer le propriétaire dans la vente n'a d'autre choix que d'accepter purement et simplement l'offre qui lui est soumise.* »

La demanderesse au pourvoi soutient que **le dispositif prévu aux articles L. 143-10 et R. 143-12 « n'exclut pas que le propriétaire puisse décider de retirer son bien de la vente, à tout moment au cours de la procédure judiciaire en fixation du prix, et sans devoir attendre l'issue de cette procédure judiciaire. (...) La notification de la SAFER vaut offre d'achat mais également contre-proposition soumise à l'acceptation du propriétaire pour valoir vente, conformément aux articles**

¹⁵ 3e Civ., 19 janvier 2005, pourvoi n° 03-16.899, Bull., 2005, III, n° 11. Voir aussi 3e Civ., 31 mai 1983, pourvoi n° 81-13.837, Bull. N° 128 : « Si l'acceptation par le preneur de l'offre de vente mentionnée à l'alinéa 2 de l'article 796 du code rural (devenu L 412-8) rend la vente parfaite, aucune des parties ne peut, à défaut d'acceptation de cette offre, obliger l'autre à conclure la vente au prix fixé judiciairement. Et l'alinéa 2 de l'article 795 (devenu L 412-7) n'imposant aucune restriction à la faculté de renoncer, la renonciation du propriétaire à la vente est valable lorsque le juge a fixé la valeur vénale des biens à un montant égal au prix initialement demandé » (sommaire)

¹⁶ Soc., 28 mars 1960, Bull. N° 325

¹⁷ Soc., 6 janvier 1961, Bull. N° 9 : « L'acceptation par le preneur du prix de vente précédemment offert par le propriétaire et admis par l'expert commis par le tribunal paritaire saisi d'une demande en fixation de la valeur du fonds, est valable bien qu'elle intervienne devant les juges du second degré statuant sur l'appel interjeté par le preneur contre la décision déboutant celui-ci de sa nouvelle demande en fixation formée à la suite de la vente du fonds à un tiers, dès lors qu'en l'absence de signification au preneur du rapport de l'expert, le tribunal ne s'était pas définitivement prononcé sur la valeur du fonds et que cette acceptation en cause d'appel tendait comme en première instance à l'exercice du droit de préemption » (sommaire) ; 3e Civ., 21 janvier 2014, pourvoi n° 12-25.766 : « Attendu qu'ayant retenu, par motifs propres et adoptés, que la réalisation de la vente par adjudication, quand bien même le preneur pourrait y participer, était de nature à porter préjudice à M. [X] qui avait expressément notifié au bailleur tlineson intention d'exercer son droit de préemption, sous réserve de la fixation du prix par le tribunal paritaire des baux ruraux saisi à cet effet, dans la mesure où cette vente pouvait se réaliser moyennant un prix différent de celui fixé dans le cadre de cette instance, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche sur la licéité de cette vente, a pu déduire de ces seuls motifs l'existence d'un dommage imminent justifiant la suspension de la vente par adjudication »

¹⁸ Soc., 13 mai 1965, pourvoi N° 379 ; Soc., 30 juin 1966, Bull. N° 663.

¹⁹ 3e Civ., 16 juin 2011, pourvoi n° 09-72.679, Bull. 2011, III, n° 103 : « Viole l'article L.412-8 du code rural une cour d'appel qui retient qu'en l'absence de stipulation contraire, une convention est destinée à devenir parfaite non par la réception par le pollicitant de l'acceptation de l'autre partie, mais par l'émission par celle-ci de l'acceptation alors que la formation du contrat est subordonnée à la connaissance par le pollicitant de l'acceptation de l'offre. » (sommaire)

²⁰ B. Grimonprez, *Droit de préemption du preneur - Le droit de dire « non » tant que la vente n'est pas parfaite*, RD rural n° 6, juin 2005, comm. 210

1118 et 1121 anciens du code civil, applicables au litige. (...) Considérer que passé le délai de six mois prévu par l'article L. 143-10 du code rural et de la pêche maritime, le propriétaire qui a saisi le tribunal d'une demande de révision du prix ne pourrait plus renoncer à son projet de vente qu'au terme de la procédure, après la fixation judiciaire du prix, n'est pas cohérent. **Si le propriétaire peut, dans les six mois de la notification de l'offre de la SAFER, retirer son bien de la vente, et s'il peut, ayant saisi le tribunal dans ce même délai d'une demande de révision judiciaire du prix proposé par la SAFER, renoncer à la vente lorsque le tribunal a fixé le prix, il n'y a aucune cohérence à lui interdire de renoncer à la vente au cours de cette procédure judiciaire, avant même que le juge n'ait fixé le prix.** Non seulement le propriétaire qui a saisi le juge d'une demande de révision du prix proposé par la SAFER a manifesté son désaccord avec celle-ci, mais encore il n'est pas resté inactif puisqu'il a saisi le juge dans les six mois impartis. Il n'y aurait aucune logique à lui permettre de retirer son bien dans un premier délai de six mois, puis à le lui interdire, puis à le lui permettre à nouveau après que le juge aura fixé le prix. Une telle interprétation de l'article L 143-10 créerait en outre une différence de régime injustifiée pour le propriétaire, selon que le droit de préemption est exercé par la SAFER ou selon qu'il l'est par le preneur en place. (...) **Par ailleurs, si l'article R. 143-12 du code rural et de la pêche maritime impose que, dans le délai de six mois de la notification de l'offre de la SAFER, le propriétaire qui décide de retirer son bien de la vente en informe la SAFER par l'intermédiaire du notaire instrumentaire, ce formalisme n'a pas lieu d'être si vendeur et Safer se trouvent opposés dans une procédure judiciaire en révision du prix de vente initiée par le propriétaire.** Que la décision du propriétaire soit portée à la connaissance de la SAFER par le notaire instrumentaire se justifie pour garantir, par ce canal, à un moment où le juge n'est pas saisi, que la décision soit sans équivoque, clairement exprimée et bien notifiée par cet officier ministériel. **Mais une fois le juge saisi, ce formalisme ne se justifie plus,** non seulement parce que, par hypothèse, on se situe au-delà, voire très au-delà du délai de six mois qui suit l'offre de la SAFER, mais encore et surtout parce que la procédure en révision du prix proposé par la SAFER est contradictoire entre celle-ci et le propriétaire qui l'a initiée, de sorte que la renonciation à la vente peut prendre la forme d'un acte de procédure, tel des conclusions.»

La SAFER, défenderesse au pourvoi, fait valoir que « contrairement à l'ancienne procédure qualifiée de simple "préalable" à la mise en œuvre du droit de préemption, l'offre d'achat instituée par la loi du 4 juillet 1980 constitue une modalité particulière de son exercice : **elle équivaut à une "décision de préemption" (art. R. 143-12, al. 1er).** (...) », et non une simple contre-offre. Après avoir souligné les différences procédurales existant en matière de préemption de la SAFER et de préemption du fermier, elle souligne : « Ainsi, à chaque étape de la procédure faisant suite à l'offre d'achat de la Safer, le dispositif **tend clairement à favoriser la préemption** et pour y aboutir, la volonté du propriétaire est encadrée tant dans ses modalités d'expression que dans son contenu même. Il découle logiquement et de manière fort cohérente de ces principes que le vendeur ne peut, après avoir pris l'initiative d'une procédure judiciaire en fixation du prix, retirer son bien de la vente à tout moment au cours de cette instance. Et cette impossibilité est pleinement justifiée tant au regard de l'organisation de la procédure elle-même que de la finalité qu'elle poursuit. (...) Le dispositif met ainsi le propriétaire en position de demandeur, de créateur de ce lien d'instance : il se lie lui-même en exprimant sa volonté de persister dans la vente de son bien face à la Safer qui a exercé son droit de

préemption. Ce lien l'engage et justifie pleinement qu'il ne puisse s'en défaire à tout moment au cours de cette procédure en renonçant à vendre le bien. Et l'impossibilité pour le vendeur de renoncer à la vente avant que le tribunal ait fixé le prix est justifiée au regard de la finalité de la procédure qui est, rappelons-le, de permettre à la Safer d'accomplir une mission de service public, en l'occurrence, lutter contre la spéculation foncière.»

En tout état de cause, la discussion doit également **tenir compte des effets d'un désistement d'instance** (qui est distinct du désistement d'action ou du désistement d'un acte de procédure). Selon des auteurs²¹, « *le désistement d'instance n'est pas autre chose que l'offre faite par le demandeur au défendeur, qui l'accepte, d'arrêter le procès sans attendre le jugement. (...) Il ne touche pas au droit litigieux ; le demandeur veut seulement éteindre l'instance, la procédure, mais réserver son droit* ». D'autres auteurs²² définissent le désistement d'instance comme « *la renonciation du demandeur à l'instance en vue d'y mettre un terme sans attendre le jugement* ».

L'article 398 du code de procédure civile prévoit que **le désistement n'emporte pas renonciation à l'action, mais seulement extinction de l'instance l'action**²³.

N. Fricero²⁴ estime qu'« *en conséquence, tous les actes de procédure accomplis depuis la demande sont anéantis, et leurs effets sont rétroactivement effacés. (...) La disparition des effets des actes de procédure replace les parties dans leur situation juridique antérieure au procès. Rien n'interdit au demandeur de renouveler la même procédure (CPC, art. 385, al. 2), puisque l'action n'est pas éteinte (sauf prescription). (...) Les actes antérieurs à l'instance éteinte, tels que commandements, sommations, protêts, saisie... conservent leurs effets puisque le désistement n'anéantit que les actes accomplis jusques et y compris l'acte introductif d'instance (Garsonnet et Cézard-Bru, préc. n° 7, spéc. n° 853, p. 681)* ». Dans le même sens, des auteurs²⁵ affirment « *une fois accepté, le désistement produit irrévocablement son effet, qui consiste à remettre les parties dans la situation où elles étaient avant le procès. Par conséquent, la*

²¹ J. Vincent et S. Guichard, *Procédure civile*, Dalloz Précis Droit Privé, 27^e ed., 2003, § 1176

²² L. Cadet et E. Jeuland, *Droit judiciaire privé*, Litec Manuel, 5^e ed. 2006, § 684

²³ 2^e Civ., 5 avril 1994, pourvoi n° 92-20.450, Bulletin 1994 II N° 118 ; Soc., 21 janvier 2014, pourvoi n° 12-20.265, 12-20.266, 12-20.264, Bull. 2014, V, n° 27

²⁴ N. Fricero, *JurisClasseur Procédure civile*, Fasc. 800-40 : Désistement

²⁵ J. Vincent et S. Guichard, *Procédure civile*, Dalloz Précis Droit Privé, 27^e ed., 2003, § 1181. Voir dans le même sens, I. Pétel-Teyssié, *Dalloz action Droit et pratique de la procédure civile 2024/2025*, sous la direction de S. Guichard, § 462.370 et s: « *Les actes qui font partie de l'instance issue d'une demande affectée par le désistement cessent de produire tout effet. (...) Le désistement d'instance replace les parties en l'état antérieur à l'instance. De cette idée les conséquences varient selon que le désistement porte sur une demande ou sur l'une des voies de recours que sont l'appel, l'opposition et le pourvoi.* » ; Y. Strickler, *Répertoire de procédure civile* Dalloz, V° Désistement : « *L'extinction de l'instance a pour conséquence l'anéantissement rétroactif de tous les actes de procédure accomplis au cours de l'instance, y compris la demande initiale. Ils ne peuvent davantage être invoqués comme soutien à un acte de procédure ultérieur. (...) Il s'agit de remettre les parties dans la situation dans laquelle elles étaient avant l'introduction de l'instance. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle les actes qui lui sont antérieurs subsistent.* »

prescription est considérée comme n'ayant jamais été interrompue, tout au moins si le désistement est pur et simple, les intérêts moratoires comme n'ayant jamais couru ».

L'article 403, alinéa 1^{er}, de l'**ancien** code de procédure civile disposait que le désistement lorsqu'il aura été accepté, emportera de plein droit consentement que les choses soient remises, de part et d'autre, au même état qu'elles étaient avant la demande²⁶. **Le « nouveau » code de procédure civile issu du décret n° 75-1123 du 5 décembre 1975 ne contient pas une disposition semblable ; il évoque une « extinction de l'instance » et non un « anéantissement ».**

En revanche, l'**article 2243 du code civil** (anciennement article 2247²⁷ du code civil avant la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile) **prévoit que l'interruption de la prescription par la demande en justice est non avenue si le demandeur se désiste de sa demande**²⁸.

La jurisprudence a cherché à concilier la règle posée par l'article 2243 du code civil, et celle posée par l'article 2241, alinéa 2, du même code (anciennement article 2246²⁹), qui prévoit que la demande en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription **même lorsqu'elle est portée devant une juridiction incompétente**. Ainsi, la Cour de cassation juge que le désistement de l'instance fait en raison de l'incompétence du tribunal et de la saisine du tribunal compétent pour le même litige ne peut rendre l'interruption de prescription non avenue, l'effet interruptif de cette prescription se prolongeait jusqu'à ce que le litige trouve sa solution³⁰.

²⁶ [Accessible sur le site Gallica](#). Voir pour une application : 2e Civ., 8 juin 1972, pourvoi n° 71-12.274, Bull. N° 179

²⁷ Ancien article 2247 du code civil : « Si l'assignation est nulle par défaut de forme, **Si le demandeur se désiste de sa demande**, S'il laisse périmer l'instance, Ou si sa demande est rejetée, L'interruption est regardée comme **non avenue**. »

²⁸ Pour une application, 3e Civ., 22 octobre 2008, pourvoi n° 07-18.201 : « Mais attendu qu'ayant relevé que le notaire invoquait la radiation, à l'initiative du syndicat, de l'instance que celui-ci avait introduite par l'assignation du 20 décembre 1991, et produisait un courrier du conseil du syndicat du 15 février 1995, adressé au juge de la mise en état, selon lequel sa "cliente entend se désister", la cour d'appel, qui a constaté que ce désistement n'était contredit par aucun élément faisant état d'une reprise d'instance et que c'était une nouvelle instance qui avait été introduite en 2002, par la délivrance d'une autre assignation, a légalement justifié sa décision en retenant que la prescription de l'article 2270-1 du code civil n'avait pas été interrompue »

²⁹ Ancien article 2246 du code civil : « La citation en justice, donnée même devant un juge incompétent, interrompt la prescription. »

³⁰ 1re Civ., 12 décembre 1995, pourvoi n° 93-15.492, 93-15.984, Bulletin 1995 I N° 456 : « Il résulte de l'article 2244 du Code civil que l'effet interruptif de la prescription résultant d'une action en justice se prolonge jusqu'à ce que le litige trouve sa solution ; aux termes de l'article 2246 du même Code la citation en justice, donnée même devant un juge incompétent, interrompt la prescription et, selon l'article 2247, cette interruption ne devient non avenue que si le désistement du demandeur porte sur le fond même du droit. Dès lors, en application du premier de ces textes, qui ne distingue pas suivant que la citation concerne l'action principale ou l'action en garantie, l'assignation délivrée à l'assureur sur la demande de l'assuré a pour effet d'interrompre la prescription, alors même que l'affaire est portée devant un juge incompétent, et le désistement de l'instance fait par un autre demandeur en raison de l'incompétence du tribunal de grande instance et de la saisine du tribunal de commerce pour le même litige ne peut rendre l'interruption de prescription non avenue, l'effet interruptif de cette prescription se prolongeait jusqu'à ce que le litige trouve sa solution. » (sommaire) ; Soc., 9 juillet 2008, pourvoi n°07-60.468, Bull. 2008, V, n° 158 : « Le désistement ne permet de regarder l'interruption de la prescription

Plus généralement, elle juge que **le désistement ne permet de regarder l'interruption de la prescription comme non avenue que lorsqu'il s'agit d'un désistement d'instance pur et simple** ; quand il énonce que l'action sera reprise ultérieurement, le désistement maintient l'effet interruptif que l'article 2246 du code civil (devenu l'article 2241) attache à la citation en justice ou à une demande incidente³¹. Commentant cet arrêt, A. Perdriau³² affirme : « La question se pose dès lors de savoir si la chambre commerciale a entendu, ou non, donner un caractère réellement novateur au principe qu'elle a proclamé. **Il est possible qu'elle l'ait fait, en considérant que l'article 2247, en tant qu'il déroge au droit commun, doit être interprété restrictivement.** (...) Nous ne souscrivons cependant pas à cette analyse, qui méconnaît la spécificité de l'article 2247 autant que sa véritable portée, et qui présente, selon nous, un triple inconvénient. En premier lieu, si le principe posé par l'arrêt du 12 juillet 1994 était pris au pied de la lettre, il accrédirait l'idée qu'il suffit qu'un désistement ne soit pas pur et simple pour que l'interruption conserve ses effets, ou encore, qu'il faut que le désistement soit pur et simple pour que cesse l'effet interruptif de prescription. (...) Elles procèdent d'une **dérive** qui transforme le caractère suffisant d'une condition en un caractère nécessaire. En deuxième lieu, il donnerait à penser que tout désistement comportant une réserve, quelle qu'elle soit, n'est pas concerné par l'article 2247 du Code civil, alors que **ce texte ne distingue pas entre les modalités**, selon lesquelles les différentes parties "se désistent de leur demande". (...) En dernier lieu, et surtout, l'observation aveugle du principe posé, en dehors de l'interprétation que nous lui avons donnée, **risquerait de conduire à des comportements qui ne manqueraient pas de ruiner l'institution même de la prescription civile.** (...) En définitive, il nous paraît impossible que la chambre commerciale, qui est particulièrement attentive aux besoins de sécurité économique, ait voulu autoriser un pareil résultat. C'est pourquoi nous croyons que le préambule de l'arrêt du 12 juillet 1994 a vraisemblablement été au-delà de sa pensée, comme cela arrive assez

comme non avenue que lorsqu'il s'agit d'un désistement d'instance pur et simple. Quand il est motivé par l'incompétence de la juridiction devant laquelle il est formulé et qu'il fait suite à la saisine d'une autre juridiction compétente pour connaître de la demande, le désistement maintient l'effet interruptif que l'article 2246 du code civil attache à la citation en justice. (...) » (sommaire) ; Soc., 16 février 2010, pourvoi n° 08-41.643. Pour un désistement d'appel, 2e Civ., 22 octobre 2020, pourvoi n° 19-20.766, publié : « l résulte des articles 2241 et 2243 du code civil que si une déclaration d'appel formée devant une cour d'appel incompétente interrompt le délai d'appel, cette interruption est non avenue en cas de désistement d'appel, à moins que le désistement n'intervienne en raison de la saisine d'une cour d'appel incompétente. Dès lors, en l'état d'un premier appel formé à tort devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence dont l'appelant s'est désisté après avoir régularisé un nouvel appel devant la cour d'appel de Grenoble territorialement compétente, ce dont il ressortait que le désistement était motivé par l'incompétence de la première juridiction saisie, encourt la censure l'arrêt qui prononce l'irrecevabilité du second appel motif pris de ce que, s'étant désisté, l'appelant ne pourrait plus se prévaloir de l'effet interruptif du délai d'appel de la première déclaration d'appel. » (sommaire)

³¹ Com., 12 juillet 1994, pourvoi n° 91-17.710, Bulletin 1994 IV N° 266 : « Le désistement ne permet de regarder l'interruption de la prescription comme non avenue que lorsqu'il s'agit d'un désistement d'instance pur et simple ; quand il énonce que l'action sera reprise ultérieurement, le désistement maintient l'effet interruptif que l'article 2246 du Code civil attache à la citation en justice ou à une demande incidente. » (sommaire) ; Soc., 9 juillet 2008, pourvoi n° 07-60.468, Bull. 2008, V, n° 158 : « Le désistement ne permet de regarder l'interruption de la prescription comme non avenue que lorsqu'il s'agit d'un désistement d'instance pur et simple. Quand il est motivé par l'incompétence de la juridiction devant laquelle il est formulé et qu'il fait suite à la saisine d'une autre juridiction compétente pour connaître de la demande, le désistement maintient l'effet interruptif que l'article 2246 du code civil attache à la citation en justice. (...) » (sommaire)

³² A. Perdriau, JCP G n° 39, 27 Septembre 1995, II 22494

*fréquemment lorsqu'un nouveau "chapeau" est créé, tant il est difficile d'évaluer toutes les implications qu'il recèle indépendamment de l'espèce qu'il "coiffe". La solution retenue en la cause n'en fournit pas moins, au fond, une contribution intéressante au jeu de l'article 2247 du Code civil en ce qu'elle en souligne les limites : de même que la saisine d'une juridiction incompétente laisse subsister l'effet interruptif de prescription malgré le désistement d'instance qui la suit, **de même en est-il de la saisine d'une juridiction qu'une raison de procédure empêche de connaître de l'action engagée.** »*

La Cour de cassation a également jugé que lorsque le débiteur de cotisations a, à la suite de la mise en demeure adressée par l'URSSAF, saisi la juridiction contentieuse, la prescription de l'action en recouvrement est suspendue à compter de cette saisine jusqu'à la date à laquelle le débiteur s'est désisté de son recours, le désistement n'ayant pas eu pour effet de faire disparaître le caractère interruptif des actes de procédure régulièrement accomplis³³.

Nuancée quant aux effets d'un désistement d'instance sur l'interruption de la prescription résultant d'une demande en justice, la jurisprudence est particulièrement rare sur les autres effets du désistement.

La Cour de cassation a jugé, en matière de droit de préemption du **fermier**, que justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, constatant que la promesse de vente n'a pas été réitérée à son terme et **que les preneurs se sont désistés de leur instance aux fins de fixation du prix**, retient à bon droit que **ce désistement n'a pas remis en cause leur décision d'exercer leur droit de préemption** et en déduit justement que la condition suspensive de non-exercice du droit de préemption n'a pas été levée³⁴. Dans cette affaire, **le désistement des preneurs s'expliquait par la renonciation des propriétaires à la vente.**

En matière de péremption d'instance qui, en vertu de l'article 385 du code de procédure civile, est, avec le désistement d'instance, une cause d'extinction à titre principal de l'instance, **la jurisprudence est plus tranchée et abondante**, étant observé que **l'article 389 du même code** prévoit expressément que « la péremption n'éteint pas l'action ; elle emporte seulement extinction de l'instance, **sans qu'on puisse jamais opposer aucun acte de la procédure périmée ou s'en prévaloir** ». Ainsi, lorsque la péremption d'une instance est définitivement acquise, les ordonnances du juge de la mise en état intervenues au cours de cette instance, n'ayant pas autorité de la chose jugée au principal, sont elles-mêmes atteintes par cette péremption et la partie doit restituer la somme qu'elle détient en vertu d'une décision de justice exécutoire reconnue **caduque** du fait de la péremption de l'instance³⁵. Si l'effet interruptif de la prescription résultant d'une action portée en justice se prolonge pendant la durée de l'instance, l'interruption de la prescription est non avenue lorsque le demandeur laisse périmer l'instance³⁶.

³³ Soc., 9 novembre 1978, pourvoi n° 77-10.149, Bull. N° 761

³⁴ 3e Civ., 14 octobre 2009, pourvoi n° 08-20.152, Bull. 2009, III, n° 223

³⁵ 1re Civ., 26 novembre 1996, pourvoi n° 93-18.475, Bulletin 1996, I, n° 422 ; 2e Civ., 23 septembre 1998, pourvoi n° 96-13.271, Bull. 1998, II, n° 245

³⁶ 1re Civ., 10 avril 2013, pourvoi n° 12-18.193, Bull. 2013, I, n° 69

Dans ces conditions, **le désistement d'instance émanant du propriétaire vendeur qui avait engagé une instance en révision du prix, après avoir reçu la contre-offre de la SAFER, emporte-t-il effacement rétroactif des effets de la demande en justice et non-avènement de l'interruption de la prescription, de telle sorte que, étant censé ne pas avoir saisi le tribunal dans un délai de six mois à compter de la notification de cette offre, il doit être réputé avoir accepté l'offre de la SAFER au prix qu'elle avait proposé** (comme semble l'avoir jugé en filigrane la cour d'appel et plus explicitement le tribunal de grande instance, qui visa l'article 2243 du code civil³⁷) ? Dans cette perspective, au cas présent, le propriétaire vendeur aurait-il dû non pas se désister de l'instance mais plutôt demander au juge de constater que l'instance en fixation du prix de vente était devenue sans objet du fait de sa décision de renoncer à la vente (à supposer qu'une telle renonciation soit possible à ce stade) ? **Doit-on tenir compte des motifs ayant présidé le désistement d'instance**, et ce, quand bien même l'ordonnance constatant le désistement n'y ferait-elle pas référence ?

A cet égard, on relèvera que la cour d'appel a cité le contenu des conclusions de désistement d'instance déposées par la venderesse en date du 22 mai 2015 mais a exclu l'existence d'un désistement conditionnel :

*« Mme [J], suivant conclusions du 22 mai 2015, a demandé au juge de la mise en état, d'une part, de lui donner acte de ce qu'elle se désistait 'de la procédure engagée en nullité de l'exercice du droit de préemption de la SAFER et expertise' et d'autre part, de statuer ce que de droit quant aux dépens. La demanderesse à la procédure indiquait aux termes de ses conclusions que 'dans le cadre de l'expertise, la demanderesse a attendu (sic) finalement retirer le bien de la vente. Attendu que dans ces conditions, la procédure n'a plus d'être (sic). Attendu qu'elle se désiste dès lors de l'intégralité de la procédure pendant devant le tribunal de grande instance d'Angers et qu'il lui en sera donné acte. (...) c'est vainement que l'appelante excipe d'un **désistement conditionnel dont l'efficacité aurait été soumise au retrait de la vente du bien préempté**. Contrairement à ce qui est soutenu par l'appelante, le juge de la mise en état, dans son ordonnance du 21 mars 2016, n'a aucunement reconnu un tel désistement conditionnel. »*

Le tribunal de grande instance a quant à lui retenu :

« Ce désistement a été constaté par l'ordonnance du juge de la mise en état du 21 mars 2016 ; l'ordonnance n'indique pas comme le prétend Madame [J] le retrait de la vente du bien préempté ni que le désistement a été conditionné par ce retrait ».

³⁷ Le tribunal relève : « (...) Il sera retenu que de ce fait la préemption n'a pas été remise en cause sauf sur le prix et la procédure ne concernait donc que la révision du prix. De ce fait, la saisine du Tribunal de Grande Instance en demande de révision du prix n'était pas nature à interrompre ou suspendre le délai de 6 mois pour retirer le bien de la vente. **Il sera retenu dans ces conditions que le désistement postérieur de Madame [J] a emporté la disparition de l'effet interruptif de son action conformément à l'article 2243 du Code civil. Le retrait de la vente sera déclaré irrégulier et non opposable à la SA SAFER PAYS DE LA LOIRE (...) »**