

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 22 juin 2017

N° de pourvoi: 16-13651

ECLI:FR:CCASS:2017:C300730

Publié au bulletin

Rejet

M. Louvel (premier président), président

Me Le Prado, SCP Célice, Soltner, Texidor et Périer, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique, qui est recevable comme étant de pur droit :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 7 janvier 2016), que, par acte du 7 juin 2013, Mme X...a vendu une parcelle agricole à M. Y...; que, par assignation du 12 septembre 2013, le GAEC Saint Sébastien a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation de la vente et substitution à l'acquéreur ;

Attendu que le GAEC Saint Sébastien fait grief à l'arrêt de déclarer sa demande irrecevable, alors, selon le moyen :

1°/ que le droit d'accès au juge, corollaire du droit au procès équitable, ne peut se voir apporter de limitations procédurales qui ne soient pas strictement nécessaires à la bonne administration de la justice ; que, pour déclarer irrecevable la demande du GAEC tendant à l'annulation de la vente immobilière intervenue le 7 juin 2013, la cour d'appel, par motifs propres et adoptés des premiers juges, a retenu qu'en vertu de l'article 30-5° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 relatif à la publicité foncière, combiné à l'article 28 du décret, les demandes tendant à faire prononcer la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision de droits résultants d'un acte de vente immobilière ne sont recevables devant les

tribunaux que si elles ont été elles-mêmes publiées ou s'il est justifié de cette publication par un certificat du service chargé de la publicité foncière ou la production d'une copie de la demande revêtue de la mention de publicité ; qu'ayant constaté qu'il n'était pas justifié que l'assignation devant le tribunal paritaire des baux ruraux avait été publiée au service de la publicité foncière, la cour d'appel en a déduit que la demande du GAEC tendant à l'annulation d'une vente immobilière était irrecevable ; qu'en statuant de la sorte, quand cette sanction prononcée de manière automatique à raison du non-accomplissement d'une formalité procédurale portait une atteinte excessive au droit d'accès au juge, la cour d'appel a violé l'article 6 § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme, ensemble les articles 28 et 30 du décret du 4 janvier 1955 et l'article 885 du code de procédure civile ;

2°/ que commet un excès de pouvoir le juge qui statue au fond sur une demande qu'il a déclarée irrecevable ; qu'en jugeant, par motifs supposément adoptés du tribunal, que le GAEC ne démontrait pas être titulaire d'un bail sur la parcelle litigieuse et disposer en conséquence d'un droit de préemption, quand elle avait préalablement déclaré irrecevable la demande du GAEC tendant à l'annulation de la vente immobilière du 7 juin 2013, la cour d'appel a commis un excès de pouvoir et violé les articles 28 et 30 du décret du 4 janvier 1955 et l'article 885 du code de procédure civile, ensemble l'article L. 412-1 du code rural ;

Mais attendu, d'une part, que l'obligation de publier une assignation en nullité de vente immobilière dans les registres du service chargé de la publicité foncière, prévue à peine d'irrecevabilité de la demande, ne porte pas atteinte à la substance même du droit d'accès au juge dont elle encadre les conditions d'exercice dans le but légitime d'informer les tiers et d'assurer la sécurité juridique des mutations immobilières ; que, cette formalité pouvant être régularisée à tout moment jusqu'à ce que le juge statue, il ne résulte pas de la sanction de son omission une disproportion dans la considération des intérêts respectifs ; qu'ayant constaté que la justification de son accomplissement n'était pas produite, la cour d'appel en a exactement déduit que la demande était irrecevable ;

Attendu, d'autre part, que, l'arrêt ayant confirmé un jugement dont le dispositif se limitait à déclarer irrecevable la demande formée par le GAEC, la cour d'appel, qui n'a pas statué sur le bien-fondé de la demande, n'a pas excédé ses pouvoirs ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le GAEC Saint Sébastien aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande du GAEC Saint Sébastien

et le condamne à payer à Mme X... et à M. Y... la somme globale de 3 000 euros ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Célice, Soltner, Texidor et Périer, avocat aux Conseils, pour le GAEC de Saint Sébastien.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement du tribunal paritaire des baux ruraux de GUINGAMP du 4 septembre 2014 qui a déclaré irrecevable la demande formée par le GAEC SAINT SEBASTIEN, tendant à l'annulation de la vente faite au profit de Monsieur Nicolas Y... en date du 7 juin 2013,

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Par des motifs pertinents que la cour adopte, le premier juge a procédé à une analyse exacte de la situation et en ajustement déduit, au vu des moyens des parties et par des réponses appropriées, les conséquences juridiques qui s'imposaient. En effet, d'une part, il ressort du paragraphe 5. de l'article 30 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié relatif à la publicité foncière, combinée à l'article 28 du même décret, que les demandes tendant à faire prononcer la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision de droits résultants d'un acte de vente immobilière ne sont recevables devant les tribunaux que si elles ont été elles-mêmes publiées ou s'il est justifié de cette publication par un certificat du service chargé de la publicité foncière ou la production d'une copie de la demande revêtue de la mention de publicité et, d'autre part, il résulte du dernier alinéa de l'article 885 du code de procédure civile que les demandes formées devant le tribunal paritaire des baux ruraux soumises à publication au fichier immobilier doivent être faites par acte d'huissier de justice. Or, en l'espèce, il n'est pas justifié que l'assignation devant le tribunal paritaire des baux ruraux de Guingamp ait été publiée au service de la publicité foncière. Dès, lors, il y a lieu à confirmation de la décision qui a déclaré irrecevable la demande formée par le GAEC Saint Sébastien, la révélation d'un conflit entre ce dernier et son avocat étant inopérante.

Les autres demandes formées par le GAEC Saint Sébastien, accessoires à la demande principale, ne sont pas plus recevables.

La demande de dommages et intérêts formée par les intimés n'est pas justifiée et sera rejetée.

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens.

Il serait inéquitable de laisser à Mme Chantal Z...épouse X... et à M. Nicolas Y... la charge des frais exposés par eux non compris dans les dépens. Il y a lieu de condamner le GAEC Saint Sébastien à leur verser une somme de 1000 € sur le fondement de l'article 700 du

code de procédure civile »

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « SUR LA FIN DE NON-RECEVOIR :

En application de l'article 885 du Code de procédure civile, le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux doit être saisi par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice adressé au secrétariat du tribunal, étant précisé que cette dernière modalité est requise lorsque la demande est soumise à publication au fichier immobilier, ce qui est le cas en l'espèce en vertu des dispositions de l'article 30-5 du décret n° 55-2 du 4 janvier 1955.

En l'espèce, bien que l'ancien conseil du GAEC de SAINT SEBASTIEN ait réclamé au GAEC des frais de publication de l'assignation au fichier immobilier, le respect de cette formalité imposée à peine d'irrecevabilité n'est pas prouvé.

En conséquence, la demande doit être déclarée irrecevable.

Il convient d'observer de surcroît que le GAEC de SAINT SEBASTIEN n'apporte aucune preuve de l'existence d'un bail rural qui le lierait à Madame X....

Outre que le GAEC de SAINT SEBASTIEN constitué en 1997 ne pouvait pas venir aux droits des anciens locataires en l'absence de tout accord de la propriétaire et de la possibilité pour les associés du GAEC de bénéficier d'une cession de bail de leur oncle, le GAEC n'apporte pas la preuve de paiement d'un seul fermage.

Les relevés de compte bancaire et les copies de chèques produits en annexes qui justifieraient du paiement d'un fermage concernent uniquement des documents au nom de Monsieur Bernard A... ou Monsieur Pierre A... mais n'émanent pas du GAEC de SAINT SEBASTIEN. En l'absence de preuve de bail verbal, le GAEC de SAINT SEBASTIEN n'est pas autorisé à faire valoir un droit de préemption ni à demander l'annulation de la vente »

1°) ALORS QUE le droit d'accès au juge, corollaire du droit au procès équitable, ne peut se voir apporter de limitations procédurales qui ne soient pas strictement nécessaires à la bonne administration de la justice ; que, pour déclarer irrecevable la demande du GAEC SAINT SEBASTIEN tendant à l'annulation de la vente immobilière intervenue le 7 juin 2013 entre Madame Z... épouse X... et Monsieur Y..., la Cour d'appel, par motifs propres et adoptés des premiers juges, a retenu qu'en vertu de l'article 30-5° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 relatif à la publicité foncière, combiné à l'article 28 du décret, les demandes tendant à faire prononcer la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision de droits résultants d'un acte de vente immobilière ne sont recevables devant les tribunaux que si elles ont été elles-mêmes publiées ou s'il est justifié de cette publication par un certificat du service chargé de la publicité foncière ou la production d'une copie de la demande revêtue de la mention de publicité ; qu'ayant constaté qu'il n'était pas justifié que l'assignation devant le tribunal paritaire des baux ruraux de GUINGAMP avait été

publiée au service de la publicité foncière, la Cour d'appel en a déduit que la demande du GAEC SAINT SEBASTIEN tendant à l'annulation d'une vente immobilière conclue le 7 juin 2013 entre Madame Z... épouse X... et Monsieur Y... était irrecevable ; qu'en statuant de la sorte, quand cette sanction prononcée de manière automatique à raison du non-accomplissement d'une formalité procédurale portait une atteinte excessive au droit d'accès au juge, la Cour d'appel a violé l'article 6 § 1 de la Convention européenne des droits de l'Homme, ensemble les articles 28 et 30 du décret du 4 janvier 1955 et l'article 885 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE commet un excès de pouvoir le juge qui statue au fond sur une demande qu'il a déclarée irrecevable ; qu'en jugeant, par motifs supposément adoptés du tribunal, que le GAEC SAINT SEBASTIEN ne démontrait pas être titulaire d'un bail sur la parcelle litigieuse et disposer en conséquence d'un droit de préemption, quand elle avait préalablement déclaré irrecevable la demande du GAEC tendant à l'annulation de la vente immobilière du 7 juin 2013, la Cour d'appel a commis un excès de pouvoir et violé les articles 28 et 30 du décret du 4 janvier 1955 et l'article 885 du code de procédure civile, ensemble l'article L. 412-1 du code rural ; **Publication** :

Décision attaquée : Cour d'appel de Rennes , du 7 janvier 2016