

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3**

Audience publique du mercredi 25 juin 2014

N° de pourvoi: 13-19429

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier, président

M. Maunand, conseiller rapporteur

M. Petit, avocat général

SCP Masse-Dessen, Thouvenin et Coudray, SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Besançon, 27 mars 2013), qu'à l'audience de vente aux enchères publiques du 11 janvier 2012, un immeuble dépendant d'une liquidation judiciaire a été adjugé à M. X... ; que, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 15 novembre 2011, la commune de Dampierre-sur-Salon (la commune) avait informé le greffe de la juridiction de sa décision d'exercer son droit de préemption ; qu'au motif que la commune n'avait pas informé le greffier, dans les trente jours de l'adjudication, de sa décision de se substituer à l'adjudicataire, celui-ci a saisi le juge de l'exécution d'une demande tendant à voir juger que la commune n'avait pas valablement exercé son droit de préemption ;

Attendu que la commune fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande alors, selon le moyen :

1°/ qu'il résulte des dispositions de l'article R. 213-15 du code de l'urbanisme que le titulaire du droit de préemption ayant reçu du greffier la déclaration faisant connaître la date et les modalités de la vente par adjudication dispose, pour faire connaître sa décision de se substituer à l'adjudicataire au prix, nécessairement, de la dernière enchère ou de la surenchère, d'un délai expirant trente jours à compter de l'adjudication ; qu'en retenant, pour décider que le droit de préemption n'avait pas été régulièrement exercé par la commune dès lors que la commune, postérieurement à l'adjudication, n'avait pas confirmé sa décision de se porter acquéreur au prix résultant de l'adjudication, la cour d'appel a ajouté au texte précité qui impose seulement que la décision de préempter au prix de la dernière enchère ou de la surenchère intervienne avant le terme du délai qu'il fixe, peu important pour sa régularité qu'elle soit antérieure ou postérieure à l'adjudication, et a ainsi violé lesdites dispositions ;

2°/ que le même texte impose seulement que la décision du titulaire du droit de préemption de se substituer à l'adjudicataire soit notifiée par ce dernier au greffier ou au notaire, et annexée au jugement d'adjudication ; qu'en retenant en outre, pour décider que la commune n'avait pas régulièrement exercé le droit de préemption, qu'il n'était pas établi que la décision de la commune de se substituer à l'adjudicataire ait été portée à la connaissance de celui-ci dans le mois de l'adjudication, ni que la déclaration de substitution lui ait été signifiée avec le jugement, la cour d'appel, qui a ajouté aux règles de procédure fixées par l'article R. 213-15 du code de l'urbanisme, a violé celui-ci ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la commune n'avait pas, postérieurement à l'adjudication, informé le greffier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de sa décision de se substituer à l'adjudicataire, la cour d'appel a exactement déduit de ce seul motif qu'elle n'avait pas régulièrement exercé son droit de préemption ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la commune de Dampierre-sur-Salon aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la commune de Dampierre-sur-Salon à payer à M. X... la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de la commune de Dampierre-sur-Salon ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat aux Conseils, pour la commune de Dampierre-sur-Salon.

La commune de Dampierre sur Salon fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit qu'elle n'avait pas exercé régulièrement son droit de préemption à la suite du jugement d'adjudication du 11 janvier 2012.

AUX MOTIFS qu'il résulte des dispositions de l'article R 213-15 du code de l'urbanisme que l'exercice, par la commune, de son droit de préemption prend la forme d'une notification adressée au greffier ou au notaire pour l'informer de sa décision de se substituer à l'adjudicataire ; que cette notification doit être effectuée dans les trente jours à compter de l'adjudication ; que, parce que la substitution ne peut intervenir qu'au prix de la dernière enchère, la déclaration de substitution ne saurait être antérieure à l'adjudication ; or en l'espèce, c'est par lettre du 15 novembre 2011, antérieure à l'adjudication, que la commune a notifié sa décision d'exercer son droit de préemption ; qu'il n'est pas établi que, postérieurement à l'adjudication et dans le mois de celle-ci, la commune a confirmé sa décision de se porter acquéreur, au prix résultant de l'adjudication ; en effet, si une déclaration de substitution a été annexée par le greffier au jugement d'adjudication, cette déclaration, datée du 11 janvier 2012, émane du seul greffier et se borne à faire état de la réception de la lettre de la commune du 15 novembre 2011 ; qu'elle ne correspond donc pas à la déclaration de substitution prévue par l'article R 213-15 du code de l'urbanisme, laquelle doit émaner du titulaire du droit de préemption et être postérieure à l'adjudication ; enfin à supposer que, comme le soutient la commune, l'exigence d'une telle déclaration n'ait pour but que d'informer l'adjudicataire, force est de constater qu'en l'espèce il n'est pas non plus établi que la décision de la commune de se substituer à l'adjudicataire ait été portée à la connaissance de celui-ci par un quelconque moyen dans le mois de l'adjudication ; en effet, si la décision de préemption de la commune avait fait l'objet de mesures de publicité antérieurement à l'adjudication, il n'est pas justifié d'une quelconque publication du maintien, par la commune, de sa décision postérieurement à l'adjudication, et pour le prix résultant des enchères ; par ailleurs, contrairement à ce qui est soutenu par l'intimée, il n'est pas démontré que le jugement d'adjudication ait été signifié à l'adjudicataire le 30 janvier 2012 ; qu'en effet, le seul acte de signification produit est en date du 6 mars 2012 ; qu'au surplus, aux termes de cet acte, la signification portait sur un « extrait » du jugement, sans que l'on sache si cet extrait mentionnait la déclaration de substitution annexée au jugement par le greffier ;

ALORS QU'il résulte des dispositions de l'article R.213-5 du code de l'urbanisme que le titulaire du droit de préemption ayant reçu du greffier la déclaration faisant connaître la date et les modalités de la vente par adjudication dispose, pour faire connaître sa décision de se substituer à l'adjudicataire au prix, nécessairement, de la dernière enchère ou de la surenchère, d'un délai expirant 30 jours à compter de l'adjudication ; qu'en retenant, pour décider que le droit de préemption n'avait pas été régulièrement exercé par la commune dès lors que la commune, postérieurement à l'adjudication, n'avait pas confirmé sa décision de se porter acquéreur au prix résultant de l'adjudication, la cour d'appel a ajouté au texte précité qui impose seulement que la décision de préempter au prix de la dernière enchère ou de la surenchère intervienne avant le terme du délai qu'il fixe, peu important pour sa régularité qu'elle soit antérieure ou postérieure à l'adjudication, et a ainsi violé lesdites dispositions.

ET ALORS QUE le même texte impose seulement que la décision du titulaire du droit de préemption de se substituer à l'adjudicataire soit notifiée par ce dernier au greffier ou au notaire, et annexée au jugement d'adjudication ; qu'en retenant en outre, pour décider que la commune n'avait pas régulièrement exercé le droit de préemption, qu'il n'était pas établi que la décision de la commune de se substituer à l'adjudicataire ait été portée à la connaissance de celui-ci dans le mois de l'adjudication, ni que la déclaration de substitution lui ait été signifiée avec le jugement, la cour d'appel, qui a ajouté aux règles de procédure fixées par l'article R. 213-15 du code de l'urbanisme, a violé celui-ci.

ECLI:FR:CCASS:2014:C300840

Analyse

Publication : Bull. 2014, III, n° 91

Décision attaquée : Cour d'appel de Besançon , du 27 mars 2013

Titrages et résumés : URBANISME - Droit de préemption urbain - Exercice par la commune - Adjudication - Information du greffier de la décision de substitution à l'adjudicataire - Défaut - Portée

La cour d'appel qui relève qu'une commune n'a pas, postérieurement à l'adjudication, informé le greffier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de sa décision de se substituer à l'adjudicataire d'un immeuble, en déduit exactement qu'elle n'a pas régulièrement exercé son droit de préemption résultant des dispositions de l'article R. 213-15 du code de l'urbanisme, même si elle avait fait connaître sa décision d'exercer son droit de préemption avant la date de l'audience

Textes appliqués :

- ▶ article R. 213-15 du code de l'urbanisme.

