

Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Saint-Denis, 27 avril 2012), que la société Sucrière de Beaufonds (la société), qui avait donné à bail des parcelles de terre à M. X..., les a vendues aux époux Y... suivant acte du 13 novembre 2006 ; que M. X... a assigné la société et les époux Y... pour voir annuler cette vente comme conclue au mépris de son droit de préemption et obtenir une indemnisation ;

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

Attendu qu'ayant retenu, par une appréciation souveraine des éléments de preuve qui lui étaient soumis, que M. X... ne rapportait pas la preuve lui incombant de l'exploitation effective du fonds loué à la date de la vente, la cour d'appel a pu, de ces seuls motifs et sans violer l'article 455 du code de procédure civile, en déduire que le locataire ne jouissait pas du droit de préempter les parcelles objet du litige ;

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

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

Attendu que le fait d'avoir statué au-delà des prétentions des parties ne donne pas ouverture à cassation ; que le moyen est irrecevable ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Dit que chaque partie conservera la charge des dépens par elle exposés ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Lévis, avocat aux Conseils, pour M. X..., demandeur au pourvoi principal n° W 12-22.538

Il est fait grief à l'arrêt d'AVOIR déclaré non fondée l'action en annulation de la vente intentée par Monsieur X... en sa qualité de preneur d'un bail à ferme depuis le 2 novembre 1993 sur notamment les parcelles AI-72 devenue AI-300 à l'encontre de la société Sucrière de Beaufonds et des époux Y...-Z... ; et d'AVOIR dit que Monsieur X... ne disposait pas du droit de préemption de l'exploitant prévu par l'article L.412-1 du code rural sur lesdites parcelles faute de justifier de leur exploitation au sens des articles combinés L.461-18 et L.412-5 du code rural ;

AUX MOTIFS QUE le procès-verbal de constat produit à titre de preuve de l'exploitation effective des parcelles litigieuses « ne concerne que la parcelle AI 300 (environ 40a sur plus d'A ha) et procède à des constatations non contemporaines à la cession qui le précède de près de 15 mois, ce qui ne peut constituer la justification de l'exploitation effective du fonds loué à la date de la vente et même au 18/09/07 date avouée de connaissance du jour de la cession ;

dans ce contexte, Roland X... bénéficiaire du droit de préemption ne rapporte pas la preuve lui incombant de l'exploitation effective des parcelles litigieuses au moins pendant trois ans au sens de l'article 412-5 du code rural ;

l'appelant est donc débouté de sa demande en annulation de vente et en dommages et intérêts ;

les lieux étant désormais occupés par 18 logements (fait non discuté) le preneur est privé, de fait et de manière définitive, de son droit d'exploiter la surface louée depuis l'époque au cours de laquelle il pouvait invoquer son droit et ce nonobstant la circonstance qu'il ne démontre pas l'effectivité d'une exploitation conforme au bénéfice du droit de préemption ;

il sollicite de la société Sucrière de Beaufonds l'allocation d'une somme de 20 000€ à titre de dommages et intérêts en réparation de la perte de 21 cocotiers et de la privation d'exploitation, laquelle demande exclut un maintien dans les lieux à l'instar des dispositions de l'article L-461-11 du code rural » ;

1/ ALORS, d'une part, QUE le défaut de réponse à conclusion constitue un défaut de motifs ; qu'en ne répondant pas aux conclusions de Monsieur X... qui faisait valoir que peu importe l'annulation de la vente ou non, le bail devait continuer avec l'ancien ou le nouveau propriétaire la cour d'appel a violé les articles 455 du code de procédure civile et 411-7 du code rural et de la pêche maritime ;

2/ ALORS, d'autre part, QU'il découle des propres constatations de l'arrêt que Monsieur X... s'est vu interdire l'accès aux parcelles litigieuses avant le 30 mars 2007 (arrêt attaqué p.4, antépénultième §), date du courrier adressé à la bailleresse, de sorte que la cour d'appel ne pouvait considérer que la justification de l'exploitation effective du fonds loué à la date de la vente et même au 18 septembre 2007 n'était apportée ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé l'article 1315 du code civil, ensemble l'article 412-5 du code rural et de la pêche maritime ;

3/ ALORS, enfin, QU'il ressort clairement du procès-verbal d'huissier que des cocotiers sont présents sur le terrain litigieux de sorte que l'exploitation effective bien avant la vente était nécessairement prouvée dans la mesure où ces cocotiers n'ont pu être plantés entre le moment de la vente et le constat d'huissier (15 mois plus tard) ; qu'en retenant que le constat n'était pas contemporain de la vente, tout en constatant qu'il contenait des photos de cocotiers nécessairement exploités bien avant la vente, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres

constatations et violé l'article 1315 du code civil, ensemble l'article 412-5 du code rural et de la pêche maritime.

Moyen produit par la SCP Barthélémy, Matuchansky et Vexliard, avocat aux Conseils, pour la société Sucrière de Beaufonds, demanderesse au pourvoi incident n° W 12-22.538

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR condamné la société Sucrière de Beaufonds à payer à monsieur Roland X... une somme de 18 000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par la privation de l'exploitation des parcelles louées AI-72 devenue AI-300 et AI-63 devenue AI-301 ;

AUX MOTIFS QUE le preneur, qui se fonde sur le procès-verbal de constat établi par huissier le 24 janvier 2008, estime justifier d'une exploitation effective les parcelles litigieuses plantées de cocotiers ; que ce procès-verbal de constat, qui ne concerne que la parcelle AI-300 (environ 40a sur plus d'1 ha) procède à des constatations non contemporaines à la cession qui le précède de près de 15 mois, ce qui ne peut constituer la justification de l'exploitation effective du fonds loué à la date de la vente et même au 18/09/07 date avouée de connaissance du jour de la cession ; que dans ce contexte, M. Roland X... bénéficiaire du droit de préemption ne rapporte pas la preuve lui incombant de l'exploitation effective des parcelles litigieuses au moins pendant trois ans au sens de l'article L. 412-5 du code rural ; que les lieux étant désormais occupés par logements (fait non discuté) le preneur est privé, de fait et de manière définitive, de son droit d'exploiter la surface louée depuis l'époque au cours de laquelle il pouvait invoquer son droit et ce nonobstant la circonstance qu'il ne démontre pas l'effectivité d'une exploitation conforme au bénéfice du droit de préemption ; qu'il sollicite de la société Sucrière de Beaufonds l'allocation d'une somme de 20 000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de la perte de 21 cocotiers et de la privation d'exploitation, laquelle demande exclut un maintien dans les lieux à l'instar des dispositions de l'article L. du code rural ; qu'étant observé que le procès-verbal de constat précité a été établi plusieurs mois après la cession litigieuse de sorte que cette seule pièce ne suffit pas à établir que la société Sucrière de Beaufonds est l'auteur de cette destruction, la cour estime le préjudice subi par M. Roland X... au titre de la privation d'exploitation à la somme de 18 000 euros (arrêt, pp. 6-7) ;

1°) ALORS, D'UNE PART, QUE l'arrêt ayant constaté que monsieur X... ne rapportait pas la preuve de l'exploitation effective des parcelles louées au moins trois ans avant la vente de celles-ci, la cour d'appel, en estimant néanmoins que l'intéressé avait subi un préjudice né de la vente du fonds loué du fait de la privation d'exploitation qui en était résulté, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé l'article 1147 du code civil ;

2°) ALORS, D'AUTRE PART, EN TOUT ÉTAT DE CAUSE, QUE le juge doit se prononcer sur tout ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé ; qu'en condamnant la société Sucrière de Beaufonds à verser à monsieur X... la somme de 18 000 euros au titre de la privation d'exploitation, cependant que ce dernier évaluait à 11 600 euros seulement le préjudice prétendument subi de ce chef, la cour d'appel a statué ultra petita et méconnu l'article 5 du code de procédure civile.

Moyen produit par la SCP Lévis, avocat aux Conseils, pour M. X..., demandeur au pourvoi principal n° V 12-23.066

Il est fait grief à l'arrêt d'AVOIR déclaré non fondée l'action en annulation de la vente intentée par Monsieur X... en sa qualité de preneur d'un bail à ferme depuis le 2 novembre 1993 sur notamment les parcelles AI-72 devenue AI-300 à l'encontre de la société Sucrière de Beaufonds et des époux Y...-Z... ; et d'AVOIR dit que Monsieur X... ne disposait pas du droit de préemption de l'exploitant prévu par l'article L.412-1 du code rural sur lesdites parcelles faute de justifier de leur exploitation au sens des articles combinés L.461-18 et L.412-5 du code rural ;

AUX MOTIFS QUE le procès-verbal de constat produit à titre de preuve de l'exploitation effective des parcelles litigieuses « ne concerne que la parcelle AI 300 (environ 40a sur plus d'A ha) et procède à des constatations non contemporaines à la cession qui le précède de près de 15 mois, ce qui ne peut constituer la justification de l'exploitation effective du fonds loué à la date de la vente et même au 18/09/07 date avouée de connaissance du jour de la cession ;

dans ce contexte, Roland X... bénéficiaire du droit de préemption ne rapporte pas la preuve lui incombant de l'exploitation effective des parcelles litigieuses au moins pendant trois ans au sens de l'article 412-5 du code rural ;

l'appelant est donc débouté de sa demande en annulation de vente et en dommages et intérêts ;

les lieux étant désormais occupés par 18 logements (fait non discuté) le preneur est privé, de fait et de manière définitive, de son droit d'exploiter la surface louée depuis l'époque au cours de laquelle il pouvait invoquer son droit et ce nonobstant la circonstance qu'il ne démontre pas l'effectivité d'une exploitation conforme au bénéfice du droit de préemption ;

il sollicite de la société Sucrière de Beaufonds l'allocation d'une somme de 20 000 € à titre de dommages et intérêts en réparation de la perte de 21 cocotiers et de la privation d'exploitation, laquelle demande exclut un maintien dans les lieux à l'instar des dispositions de l'article L-461-11 du code rural » ;

1/ ALORS, d'une part, QUE le défaut de réponse à conclusion constitue un défaut de motifs ; qu'en ne répondant pas aux conclusions de Monsieur X... qui faisait valoir que peu importe l'annulation de la vente ou non, le bail devait continuer avec l'ancien ou le nouveau propriétaire la cour d'appel a violé les articles 455 du code de procédure civile et 411-7 du code rural et de la pêche maritime ;

2/ ALORS, d'autre part, QU'il découle des propres constatations de l'arrêt que Monsieur X... s'est vu interdire l'accès aux parcelles litigieuses avant le 30 mars 2007 (arrêt attaqué p.4, antépénultième §), date du courrier adressé à la bailleuse, de sorte que la cour d'appel ne pouvait considérer que la justification de l'exploitation effective du fonds loué à la date de la vente et même au 18 septembre 2007 n'était apportée ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé l'article 1315 du code civil, ensemble l'article 412-5 du code rural et de la pêche maritime ;

3/ ALORS, enfin, QU'il ressort clairement du procès-verbal d'huissier que des cocotiers sont présents sur le terrain litigieux de sorte que l'exploitation effective bien avant la vente était nécessairement prouvée dans la mesure où ces cocotiers n'ont pu être plantés entre le moment de la vente et le constat d'huissier (15 mois plus tard) ; qu'en retenant que le constat n'était pas contemporain de la vente, tout en constatant qu'il contenait des photos de cocotiers nécessairement exploités bien avant la vente, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé l'article 1315 du code civil, ensemble l'article 412-5 du code rural et de la pêche maritime.

Moyen produit par la SCP Barthélémy, Matuchansky et Vexliard, avocat aux Conseils, pour la société Sucrière de Beaufonds, demanderesse au pourvoi incident n° V 12-23.066

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR condamné la société Sucrière de Beaufonds à payer à monsieur Roland X... une somme de 18 000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par la privation de

l'exploitation des parcelles louées AI-72 devenue AI-300 et AI-63 devenue AI-301 ;

AUX MOTIFS QUE le preneur, qui se fonde sur le procès-verbal de constat établi par huissier le 24 janvier 2008, estime justifier d'une exploitation effective les parcelles litigieuses plantées de cocotiers ; que ce procès-verbal de constat, qui ne concerne que la parcelle AI-300 (environ 40a sur plus d'1 ha) procède à des constatations non contemporaines à la cession qui le précède de près de 15 mois, ce qui ne peut constituer la justification de l'exploitation effective du fonds loué à la date de la vente et même au 18/09/07 date avouée de connaissance du jour de la cession ; que dans ce contexte, M. Roland X... bénéficiaire du droit de préemption ne rapporte pas la preuve lui incombant de l'exploitation effective des parcelles litigieuses au moins pendant trois ans au sens de l'article L. 412-5 du code rural ; que les lieux étant désormais occupés par logements (fait non discuté) le preneur est privé, de fait et de manière définitive, de son droit d'exploiter la surface louée depuis l'époque au cours de laquelle il pouvait invoquer son droit et ce nonobstant la circonstance qu'il ne démontre pas l'effectivité d'une exploitation conforme au bénéfice du droit de préemption ; qu'il sollicite de la société Sucrière de Beaufonds l'allocation d'une somme de 20 000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de la perte de 21 cocotiers et de la privation d'exploitation, laquelle demande exclut un maintien dans les lieux à l'instar des dispositions de l'article L. du code rural ; qu'étant observé que le procès-verbal de constat précité a été établi plusieurs mois après la cession litigieuse de sorte que cette seule pièce ne suffit pas à établir que la société Sucrière de Beaufonds est l'auteur de cette destruction, la cour estime le préjudice subi par M. Roland X... au titre de la privation d'exploitation à la somme de 18 000 euros (arrêt, pp. 6-7) ;

1°) ALORS, D'UNE PART, QUE l'arrêt ayant constaté que monsieur X... ne rapportait pas la preuve de l'exploitation effective des parcelles louées au moins trois ans avant la vente de celles-ci, la cour d'appel, en estimant néanmoins que l'intéressé avait subi un préjudice né de la vente du fonds loué du fait de la privation d'exploitation qui en était résulté, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé l'article 1147 du code civil ;

2°) ALORS, D'AUTRE PART ET EN TOUT ÉTAT DE CAUSE, QUE le juge doit se prononcer sur tout ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé ; qu'en condamnant la société Sucrière de Beaufonds à verser à monsieur X... la somme de 18 000 euros au titre de la privation d'exploitation, cependant que ce dernier évaluait à 11 600 euros seulement le préjudice prétendument subi de ce chef, la cour d'appel a statué ultra petita et méconnu l'article 5 du code de procédure civile.