

12 décembre 2013

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

RG n° 12/24478

4e Chambre B

Texte de la décision

Entête

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE

4e Chambre B

ARRÊT AU FOND

DU 12 DECEMBRE 2013

hg

N°2013/459

Rôle N° 12/24478

[A] [G]

C/

[S], [H], [E] [Y]

[L] [K]

SA SAFER

le :

à :

la SCP COHEN-GUEDJ

Me Yves JOLIN

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN en date du 27 Novembre 2012 enregistré(e) au répertoire général sous le n° 11/5264.

APPELANT

Maître [A] [G], demeurant [Adresse 3]

représenté par la SCP COHEN-GUEDJ-MONTERO-DAVAL-GUEDJ avocats au barreau D'AIX-EN-PROVENCE, avocats au barreau D'AIX-EN-PROVENCE, plaidant par Me François LOUSTAUNAU, avocat au barreau de DRAGUIGNAN

INTIMES

Monsieur [S], [H], [E] [Y], DA + conclusions signifiées à personne le 25/03/13

né le [Date naissance 1] 1938 à [Localité 2], demeurant [Adresse 2]

défaillant

Monsieur [L] [K], DA + conclusions signifiées en étude le 27/03/13

né le [Date naissance 2] 1989 à [Localité 3], demeurant [Adresse 1]

défaillant

SA S.A.F.E.R, dont le siège social est [Adresse 4]/FRANCE

représentée par Me Yves JOLIN, avocat au barreau D'AIX-EN-PROVENCE

*_*_*_*_*_*

En application des dispositions des articles 785, 786 et 910 du Code de Procédure Civile, l'affaire a été débattue le 28 Octobre 2013 en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme Odile MALLET, Président, et Madame Hélène GIAMI, Conseiller, chargés du rapport.

Mme Odile MALLET, Président, a fait un rapport oral à l'audience, avant les plaidoiries.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Mme Odile MALLET, Président

Madame Hélène GIAMI, Conseiller

Madame Anne DAMPFHOFFER, Conseiller

Greffier lors des débats : Madame Danielle PANDOLFI.

Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 12 Décembre 2013.

ARRÊT

Défaut,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 12 Décembre 2013.

Signé par Mme Odile MALLET, Président et Madame Danielle PANDOLFI, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

FAITS ET PROCÉDURE:

Monsieur [S] [Y] était propriétaire d'un terrain de 2.300m² en nature de lande situé en zone NC du PLU de la commune des [Localité 1]. A deux reprises il a souhaité vendre ce terrain pour en définitive le retirer du fait de l'exercice par la SAFER (société d'aménagement foncier et d'établissement rural) de son droit de préemption.

Le 17 août 2010 Maître [G] a notifié à la SAFER le projet de vente du terrain à Monsieur [D] pour le prix de 24 000 €. Le 8 octobre 2010 la SAFER a notifié au notaire sa volonté de préempter ce bien pour le prix de 9 300 €.

Le 29 décembre 2010, Monsieur [Y] a fait donation du terrain à Monsieur [L] [K] et le 4 janvier 2011 le notaire a notifié à la SAFER le retrait de la vente.

La SAFER a alors assigné Monsieur [Y] et le notaire aux fins de prononcer la nullité de la donation intervenue antérieurement au retrait du bien de la vente.

Par jugement du 27 novembre 2012 le tribunal de grande instance de Draguignan a:

- annulé la donation de la parcelle de terre située sur la commune des [Localité 1], cadastrée section C n°[Cadastré 1], lieu-dit [Localité 4], d'une contenance de 23 ares survenue entre Monsieur [Y] et Monsieur [K],

- condamné in solidum Maître [G] et Monsieur [Y] à payer à la SAFER une somme de 2 000 € de dommages et intérêts,

- débouté la SAFER de sa demande faite en application de l'article 10 du décret du 8 mars 2001 portant modification du décret du 12 décembre 1996 relatif au tarif des huissiers de justice,

- condamné in solidum Maître [G] et Monsieur [Y] aux dépens et au paiement d'une somme de 2 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Maître [G] a interjeté appel de ce jugement le 28 décembre 2012.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 14 octobre 2013.

POSITION DES PARTIES':

Moyens

Dans ses dernières conclusions déposées et notifiées le 21 mars 2012 auxquelles il est renvoyé pour l'exposé des moyens, Maître [G] demande à la cour:

- de réformer le jugement,
- de déclarer irrecevable la SAFER en son action en nullité de l'acte de donation non soumis à son droit de préemption,
- de constater que l'article L 143-10 du code rural ne se réfère à aucune notion d'indisponibilité,
- de constater que l'action de la SAFER se heurte à une fin de non-recevoir pour défaut d'intérêt, la mutation attaquée étant en dehors du champ de son droit de préemption, le bien ayant été retiré de la vente,
- de débouter la SAFER de son action en responsabilité à l'encontre de Maître [G] à défaut de démonstration d'une faute, d'un lien de causalité, d'un préjudice,
- de condamner la SAFER aux dépens et au paiement d'une somme de 4 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Par conclusions déposées et notifiées le 14 juin 2013 auxquelles il est également renvoyé pour l'exposé des moyens, la SAFER demande au contraire à la cour, au visa de l'article L 143-10 du code rural :

- de confirmer le jugement,
- de condamner conjointement et solidairement le notaire et Monsieur [K] aux entiers dépens et au paiement d'une somme de 2 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Régulièrement assignés en étude pour Monsieur [K] et à personne pour [S] [Y], ils n'ont pas constitué avocat.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION :

Sur la recevabilité de la SAFER en son action ':

La SAFER entend obtenir la nullité de la donation de son bien par Monsieur [Y] et des dommages et intérêts de Maître [G] et Monsieur [Y] sur le fondement de son droit de préemption découlant de l'article L 143-10 du code rural.

Son intérêt à agir découle d'une éventuelle fraude à ses droits.

Le jugement sera confirmé en ce qu'il avait considéré la SAFER recevable à agir.

Sur l'action en nullité de l'acte de donation':

Le 17 août 2010 Maître [G] a notifié à la SAFER le projet de vente du terrain à Monsieur [D] pour le prix de 24 000 €.

Le 8 octobre 2010 la SAFER a notifié au notaire sa volonté de préempter ce bien pour le prix de 9 300 €.

Le 29 décembre 2010, Monsieur [Y] a fait donation du terrain à Monsieur [L] [K].

Le 4 janvier 2011, le notaire a notifié à la SAFER le retrait de la vente.

Par application de l'article L 143-10 du code rural, à partir du moment où la SAFER avait notifié son intention de préempter à un prix inférieur à celui du projet de vente, Monsieur [Y] disposait d'un délai de six mois pour retirer le bien de la vente ou demander la révision du prix proposé au tribunal compétent, ou accepter la proposition de la SAFER, ce qu'il aurait été réputé faire en cas de silence.

En l'espèce, le délai de six mois expirait le 8 avril 2011.

Monsieur [Y] a consenti une donation du bien objet de la préemption, avant d'avoir notifié à la SAFER sa renonciation à le vendre, mais cette notification est intervenue dans le délai de six mois dont il disposait pour se positionner à l'égard de la SAFER.

Celle-ci n'a de droit de préemption qu'en cas d'aliénation à titre onéreux en vertu de l'article L 143-1 du code rural et de la pêche maritime.

Il n'est pas prétendu et encore moins justifié que la donation soit en réalité une vente déguisée, et cela ne peut se présumer.

Le propriétaire du bien préempté n'a pas d'autre obligation à satisfaire à l'égard de la SAFER que celle de lui notifier sa renonciation à vendre dans le délai de six mois et, en l'espèce Monsieur [Y] a satisfait à cette obligation.

Qu'il ait procédé à la donation de sa propriété avant de notifier sa renonciation à vendre au lieu de faire l'inverse, est strictement sans incidence sur les droits de la SAFER.

Le droit de préemption est dérogatoire au droit commun, il porte atteinte au droit de propriété et ne peut être étendu au delà de ce que prévoient les dispositions qui le réglementent, lesquelles ne prévoient pas d'indisponibilité du bien préempté pendant le délai de six mois.

La SAFER n'est donc pas fondée en sa demande en nullité de la donation alors au surplus, que si la nullité était prononcée, cela serait sans conséquence pour elle car le bien reviendrait dans le patrimoine du donateur.

Le jugement sera en conséquence infirmé en ce qu'il avait annulé la donation.

Sur la demande de dommages et intérêts de la SAFER':

Le fait pour Maître [G] d'avoir notifié à la SAFER le retrait de la vente le 4 janvier 2011 alors que dès le 29 décembre 2010 par son intermédiaire, Monsieur [Y] avait fait donation du terrain à Monsieur [L] [K] n'est pas constitutif d'une faute de nature à causer un quelconque préjudice à la SAFER.

La demande de dommages et intérêts de la SAFER doit donc être rejetée, et le jugement infirmé en ce qu'il l'avait accueillie.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Infirme le jugement entrepris, sauf en ce qu'il a déclaré la SAFER recevable à agir,

Statuant à nouveau,

Rejette la demande d'annulation de la donation de la parcelle de terre située sur la commune des [Localité 1], cadastrée section C n°[Cadastre 1], lieu-dit [Localité 4], d'une contenance de 23 ares survenue entre Monsieur [Y] et Monsieur [K],

Rejette la demande de dommages et intérêts de la SAFER,

Condamne la SAFER à payer 2 500 euros à Maître [G] en application de l'article 700 du code de procédure civile,

La condamne également aux dépens qui seront distraits dans les conditions prévues par l' article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIERLE PRESIDENT

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Autre 9 juin 2015

VOIR LA DÉCISION ➤

Les dates clés

- [Cour de cassation Autre 09-06-2015](#)
- [Cour d'appel d'Aix-en-Provence 4B 12-12-2013](#)