

ARRÊT DU

04 Mai 2022

CV/CR

N° RG 20/00135

N° Portalis

DBVO-V-B7E-CYO3

[H] [L]

C/

[W] [K] [D] épouse [L],

[I] [B]

[A],

SCP PIMOUGUET LEURET DEVOS-BOT,

SA SOCIETE

D'AMENAGEMENT

FONCIER ET

D'ETABLISSEMENT

RURAL OCCITANIE

GROSSES le

à

ARRÊT n°

COUR D'APPEL D'AGEN

Chambre Civile

LA COUR D'APPEL D'AGEN, 1ère chambre dans l'affaire,

ENTRE :

Monsieur [H] [L]

né le 05 Juillet 1949 à [Localité 15] (46)

de nationalité Française

[Adresse 16]

[Localité 7]

Représenté par Me David LLAMAS, avocat inscrit au barreau d'AGEN

APPELANT d'un Jugement du Tribunal de Grande Instance de CAHORS en date du 06 Décembre 2019, RG 18/00820

D'une part,

ET :

SA SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL OCCITANIE

[Adresse 1]

[Localité 4]

Représentée par Me Hélène GUILHOT, membre de la SCP TANDONNET & ASSOCIES, avocate postulante inscrite au barreau d'AGEN et par Me Jean-Claude DELRIEU, avocat plaissant inscrit au barreau de TARN-ET-GARONNE

INTIMÉE

Madame [W] [K] [D] épouse [L]

[Adresse 16]

[Localité 7]

Monsieur [I] [B] [A]

[C]

[Localité 8]

SCP [V] en qualité de mandataire liquidateur de monsieur [T] [A]

[Adresse 2]

[Localité 14]

INTIMES n'ayant pas constitué avocat

D'autre part,

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue et plaidée en audience publique le 07 Février 2022 devant la cour composée de :

Présidente : Claude GATÉ, Présidente de Chambre

Assesseurs : Dominique BENON, Conseiller

Cyril VIDALIE, Conseiller qui a fait un rapport oral à l'audience

Greffières : Lors des débats : Nathalie CAILHETON

Lors de la mise à disposition : Charlotte ROSA, adjoint administratif faisant fonction de greffier

ARRÊT : prononcé publiquement par mise à disposition au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile

''

,

FAITS ET PROCEDURE

Selon acte sous seing privé du 20 novembre 2016, M. [T] [A], exploitant agricole, a promis à Mme [K] [D] épouse [L] et à M. [I] [L] (les époux [L]) de leur vendre les parcelles à AH[Cadastre 13], AH[Cadastre 3], AK[Cadastre 5], AK[Cadastre 6], AK[Cadastre 9], AK[Cadastre 10], et AK[Cadastre 11] de son exploitation, situées sur la commune de [Localité 7] (46).

Le 1er décembre 2016, la SCP Christine et Philippe Herbet a notifié ce projet de cession à la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural Occitanie (la SAFER).

Compte tenu de l'existence d'une procédure collective à l'égard du vendeur, la SCP [V] a déposé une requête auprès du juge commissaire de Cahors aux fins d'autoriser la vente des parcelles au bénéfice des époux [L]. Par ordonnance du 14 novembre 2017, le juge commissaire de [Localité 14] a consenti à la cession envisagée.

M. [T] [L] s'étant aperçu de l'omission d'une parcelle, cadastrée AK [Cadastré 12] d'une superficie de 30 ares, dans le projet de transaction, en a informé le juge commissaire qui a rendu une nouvelle ordonnance le 4 décembre 2017.

Une nouvelle notification du projet de vente a été adressée à la SAFER qui, par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 19 mars 2018, a informé les époux [L] de l'exercice de son droit de préemption.

La SAFER a acquis la propriété des parcelles en vertu d'un acte notarié du 24 juillet 2018 publié au 31 juillet 2018 au service de la publicité foncière de [Localité 14].

Aucun règlement amiable du litige n'ayant pu aboutir, par acte du 13 septembre 2018, les époux [L] ont assigné la SAFER et la SCP [V], en sa qualité de mandataire liquidateur de M. [T] [A], devant le tribunal de grande instance de Cahors, afin de voir constater que la vente était parfaite entre eux et [T] [A] représenté par la SCP [V], dire en conséquence qu'ils étaient propriétaires de l'ensemble des parcelles pour une superficie totale de 2 ha 38 a et 51 centiares moyennant le prix de 10 000 €, et voir prononcer l'annulation de la vente intervenue au bénéfice de la SAFER.

Par jugement du 6 décembre 2019, le Tribunal de Grande Instance de Cahors a:

- constaté l'absence de publication par les époux [L] de l'assignation à la Conservation des Hypothèques dont dépendent les immeubles en cause,
- déclaré irrecevable l'action des époux [L] aux fins d'annulation de la vente intervenue au profit de la SAFER, par acte notarié du 24 juillet 2018 publié au 31 juillet 2018 au service de la publicité foncière de [Localité 14],
- condamné les époux [L] à payer à la SAFER la somme de 1500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Le tribunal a notamment retenu que la demande des époux [L] s'analysant en une action visant à ce que soit reconnu un droit de propriété sur un bien immobilier, il leur appartenait conformément aux dispositions du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, de la publier à la Conservation des Hypothèques dont dépendent les immeubles en cause. Les époux [L] bien qu'informés en cours de procédure par les conclusions de la SAFER de telles obligations prévues à peine d'irrecevabilité, n'ayant pas régularisé préalablement aux débats, leur action était irrecevable.

Par déclaration du 3 février 2020, M. [H] [L] a interjeté appel de la décision en visant la totalité des chefs du dispositif du

jugement.

Selon injonction du 8 décembre 2021, le conseiller de la mise en état enjoignait le conseil de M. [H] [L] de délivrer mise en demeure au service de la publication foncière de [Localité 14] de procéder à la diligence requise depuis le 6 janvier 2021. Le conseil produisait la lettre de mise en demeure le 20 décembre 2021.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par dernières conclusions du 27 décembre 2021, M. [H] [L] demande à la Cour de:

- infirmer le jugement du tribunal de grande instance de Cahors du 6 décembre 2019,
- juger que la vente entre M. [T] [A], représenté par la S.C.P [V] et M. [I] [A] d'une part, et Mme [W] [D] épouse [L] et lui-même d'autre part, portant sur les parcelles figurant au cadastre de la commune de [Localité 7] sous les numéros [Cadastre 13] et [Cadastre 3] de la section AH, et sous les numéros [Cadastre 5], [Cadastre 6], [Cadastre 9], [Cadastre 10] et [Cadastre 11] de la section AK, moyennant le prix de 10 000 euros est parfaite,
- juger Mme [W] [D] épouse [L] et lui-même propriétaires des parcelles figurant au cadastre de la commune de [Localité 7] sous les numéros [Cadastre 13] et [Cadastre 3] de la section AH, et sous les numéros [Cadastre 5], [Cadastre 6], [Cadastre 9], [Cadastre 10] et [Cadastre 11] de la section AK,
- annuler la vente intervenue au profit de la SAFER, par acte notarié du 24 juillet 2018,
- subsidiairement, condamner la SAFER à lui payer la somme de 5 000 euros à titre de dommages-intérêts,
- en toute hypothèse condamner la SAFER à lui payer la somme de 4 000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,
- condamner la SAFER aux entiers dépens en application de l'article 696 du même code.

Il fait valoir que :

Sur la recevabilité de l'action

- il résulte de la jurisprudence, au visa de l'article 126 du Code de procédure civile, que la régularisation de la publication de l'assignation à la conservation des hypothèques peut intervenir en cause d'appel, et que tel est le cas en l'espèce puisqu'il justifie avoir transmis ses conclusions d'appel au service de la publicité foncière de [Localité 14] le 4 janvier 2021, enregistré le 6 janvier 2021 avec la référence de publication 2021P58, et que ce service a confirmé ladite

publication dans une lettre du 16 décembre 2021 ; l'action est partant recevable,

- sa demande subsidiaire de dommages et intérêts, non soumise à publicité foncière, est, en tout état de cause, recevable,

Sur la vente entre les époux [L] et les consorts [A]

- en vertu des articles L. 143-8 et L. 412-8 du Code rural et de la pêche maritime, la SAFER disposait d'un délai de deux mois à compter de la notification du projet de cession pour exercer son droit de préemption ; cette notification est intervenue pour la première le 1er décembre 2016 concernant la majorité des parcelles, la seconde le 18 janvier 2018 ne faisait qu'ajouter la mention de la parcelle AK[Cadastre 12] ; le délai de préemption courait donc à compter du 1er décembre 2016 étant constant qu'une deuxième notification n'a pas pour effet de réouvrir au destinataire un délai expiré ; la SAFER n'ayant pas exercé de préemption dans le délai de deux mois à compter du 1er décembre 2016, la vente entre les époux [L] et les consorts [A] est parfaite, conformément à l'article 1583 du Code civil,

Sur la nullité de la vente entre les consorts [A] et la SAFER

- dès lors que la première vente était parfaite, en vertu de l'article 1599 du Code civil la vente intervenue par acte notarié du 24 juillet 2018 est nulle,

Subsidiairement sur la demande de dommages-intérêts

- la SAFER engage sa responsabilité extra contractuelle à son égard, dès lors qu'elle ne souhaitait pas initialement préempter les terres, et a modifié sa position après la notification du 18 janvier 2018 qui ne concernait qu'une parcelle de 30 ares,

- une indemnité de 5000 € doit être allouée au titre du préjudice moral, étant observé que les époux [L] sont propriétaires de parcelles proches de celles des consorts [A] ;

Par unes conclusions du 8 juillet 2020, la Société SAFER demande à la Cour de :

- confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a déclaré irrecevable la demande en annulation de vente présentée, entre autres parties, par l'appelant,

- en conséquence,

- le condamner à la somme de 3 000 € par application de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens,
- subsidiairement et s'il était justifié en cause d'appel de la publication de la demande au service de la conservation des hypothèques dont dépendent les immeubles, constatant que la préemption exercée par la SAFER n'est pas contestée,
- débouter l'appelant de toute demande indemnitaire formulée à l'encontre de la SAFER,
- condamner le même à la somme de 3 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

Elle fait valoir que :

Sur la recevabilité de l'action

- en application du décret du 5 janvier 1955 relatif à la publicité foncière, la recevabilité des demandes formulées dans le cadre de l'instance est conditionnée au respect des dispositions des articles 28 et 30 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955, et que le défaut de publication de la demande constitue une fin de non-recevoir,
- si la régularisation peut intervenir en cause d'appel, l'appelant n'en justifie toujours pas,

Sur la vente intervenue entre les époux [L] et les consorts [A]

- contrairement à ce que soutient l'appelant, la notification du 18 janvier 2018 ne portait pas uniquement sur la parcelle AK58, mais sur la totalité des parcelles incluses dans le litige ; la vente ne pouvait donc devenir parfaite dès la première notification dès lors qu'il s'agissait, à la différence de la jurisprudence citée par l'appelant dans ses écritures, d'une nouvelle notification prévoyant de nouvelles conditions de vente, un prix modifié et portant en outre sur la parcelle AK58 ajoutée aux autres parcelles ; un nouveau délai de préemption, ouvert dans le délai légal, a donc commencé à courir,
- l'exercice par elle d'un droit de préemption prévu par la loi ne peut constituer un préjudice donnant lieu à indemnisation, et ce d'autant plus qu'en l'espèce, il n'est pas critiqué au fond.

La Cour, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des prétentions et moyens des parties fait expressément référence à la décision entreprise et aux dernières conclusions déposées.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 26 janvier 2022 et l'affaire fixée au 7 février 2022.

[W] [D], [I] [A] et la SCP [V], intimés, n'ont pas constitué avocat.

Le 12 juin 2020, dans le délai de l'article 902 du code de procédure civile, [H] [A] a notifié la déclaration d'appel et ses premières conclusions à la SCP [V], par remise à personne.

Le 25 juin 2020, dans le délai de l'article 902 du code de procédure civile, [H] [A] a notifié la déclaration d'appel et ses premières conclusions à [W] [D] épouse [L] par remise à personne, et à [T] [A] par remise à domicile.

La SAFER leur a notifié ses conclusions le 3 août 2020 par remise de l'acte à leur domicile pour chacun d'eux.

Il sera statué par défaut, par application de l'article 473 du Code de procédure civile.

Motifs

Sur la recevabilité de l'action

M. [H] [L] justifie avoir, à la suite de l'injonction délivrée le 8 décembre 2021 par le conseiller de la mise en état, de mettre en demeure le service de la publicité foncière de procéder à la publication de sa demande, afin de satisfaire aux conditions des articles 28 et 30 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, adressé le 13 décembre 2021 cette mise en demeure au service de la publicité foncière de [Localité 14] qui l'a reçu le 16 décembre suivant.

Il produit la réponse adressée par ce service le 16 décembre 2021 certifiant que la formalité a été accomplie et que les conclusions ont été enregistrées et publiées sous la référence 2021P n°58, ce qui résulte de la mention portée en page 2 des dites conclusions jointe au courrier.

L'action est donc recevable.

Le jugement sera infirmé.

Sur le fond

Sur l'exercice du droit de préemption de la SAFER

L'article L.143-1 du Code rural et de la pêche maritime institue au profit des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à usage agricole, qui s'exerce dans les conditions de celui dont est titulaire le preneur à bail.

Selon l'article R. 141-2-1, pour l'application du I de l'article L. 141-1-1, le notaire chargé d'instrumenter ou, dans le cas d'une cession de parts ou actions de société sans intervention d'un notaire, le cédant fait connaître, à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural territorialement compétente, deux mois avant la date envisagée pour la cession, la nature et la consistance du bien ou du droit mobilier ou immobilier cédé, l'existence de l'un des obstacles à la préemption prévus aux articles L. 143-4 et L. 143-6, le prix ou la valeur et les conditions demandées ainsi que les modalités de l'aliénation projetée. Il indique la désignation cadastrale des parcelles cédées ou de celles dont la société dont les parts sont cédées est propriétaire ou qu'elle exploite, leur localisation, le cas échéant la mention de leur classification dans un document d'urbanisme ou l'existence d'un mode de production biologique.

Cette communication vaut offre de vente à la SAFER aux prix et conditions mentionnés, par application de l'article L.412-8.

À défaut de déclaration complète le délai de préemption ne court pas.

En l'espèce, il est constant que la première notification du projet de vente adressée à la SAFER le 29 novembre 2016 et reçue le 1er décembre 2016 ne contenait pas l'énumération de la totalité des parcelles cédées puisqu'il n'y figurait pas la parcelle AK58, et qu'une nouvelle notification, incluant cette parcelle et portant le prix de la vente de 10 000 euros à 10 600 euros a été reçue par la SAFER le 18 janvier 2018 ainsi qu'en atteste le timbre humide porté sur la première page du document versé aux débats par la SAFER.

Dès lors, il ne peut être soutenu que le point de départ du délai de préemption était la date de la première notification informant la SAFER du projet de vente, laquelle ne permettait pas à cet organisme d'exercer son droit puisqu'elle ne décrivait pas la consistance du bien dans son intégralité et ne mentionnait pas un prix exact.

C'est par conséquent à l'intérieur du délai de deux mois que la SAFER a exercé son droit de préemption par courrier recommandé du 9 mars 2018 distribué à Maître [R] [Y] le 16 mars 2018 et signifié à personne morale le 15 mars 2018.

M. [H] [L] ne peut donc obtenir la reconnaissance du caractère parfait de la vente qui lui a été consentie par M. [T] et [I] [A], à laquelle la préemption de la SAFER a fait obstacle.

Il ne peut davantage obtenir l'annulation de la vente intervenue au profit de la SAFER, par acte notarié du 24 juillet 2018 à la suite de l'exercice de son droit de péremption.

Sur les autres demandes

M. [H] [L] ne démontre pas l'existence d'un préjudice imputable à une faute de la SAFER de nature à justifier l'octroi de dommages-intérêts. Sa demande sera rejetée.

En application de l'article 696 du Code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

En l'espèce, M. [H] [L], qui a succombé en première instance, a été à juste titre condamné à supporter les dépens.

Son appel étant injustifié, il sera tenu d'en supporter les dépens.

L'article 700 du Code de procédure civile prévoit que le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

M. [H] [L] sera condamné à payer à la SAFER 1 500 euros en application de ces dispositions.

Par ces motifs,

La Cour, après en avoir délibéré conformément à la loi, statuant par arrêt par défaut prononcé par mise à disposition au greffe, et en dernier ressort,

Infirmes le jugement du tribunal de grande instance de Cahors du 6 décembre 2019, SAUF en ce qu'il a :

- condamné M. [H] [L] à payer à la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural Occitanie 1 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,

- condamné M. [H] [L] aux dépens,

Statuant à nouveau,

- déclare recevable l'action exercée par M. [H] [L],

- rejette les demandes de M. [H] [L] tendant à :

- voir juger que la vente entre M. [T] [A], représenté par la S.C.P [V] et M. [I] [A] d'une part, et Mme [W] [D] épouse [L] et lui-même d'autre part, portant sur les parcelles figurant au cadastre de la commune de [Localité 7] sous les numéros [Cadastre 13] et [Cadastre 3] de la section AH, et sous les numéros [Cadastre 5], [Cadastre 6], [Cadastre 9], [Cadastre 10] et [Cadastre 11] de la section AK, moyennant le prix de 10 000 euros est parfaite,

- voir juger Mme [W] [D] épouse [L] et M. [H] [L] propriétaires des parcelles figurant au cadastre de la commune de [Localité 7] sous les numéros [Cadastre 13] et [Cadastre 3] de la section AH, et sous les numéros [Cadastre 5], [Cadastre 6], [Cadastre 9], [Cadastre 10] et [Cadastre 11] de la section AK,

- voir annuler la vente intervenue au profit de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural Occitanie, par acte notarié du 24 juillet 2018,

- voir condamner la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural Occitanie à lui payer la somme de 5 000 euros à titre de dommages-intérêts,

Y ajoutant,

- condamne M. [H] [L] aux dépens d'appel,

- condamne [H] [L] à payer à la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural Occitanie 1 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Le présent arrêt a été signé par Claude GATÉ, présidente, et par Charlotte ROSA, adjointe administrative faisant fonction de greffière à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

La Greffière, La Présidente,