COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

3e chambre civile

ARRET DU 15 JANVIER 2026

Numéro d'inscription au répertoire général :

N° RG 21/04854 - N° Portalis DBVK-V-B7F-PDHY

Décision déférée à la Cour :

Jugement du 01 JUILLET 2021

TJ HORS JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP DE [Localité 26]

N° RG 15/00717

APPELANTS :

Monsieur [H] [K] [G]

né le 29 Août 1958 à [Localité 20] ROYAUME UNI)

[Adresse 24]

[Adresse 28]

[Localité 7]

et

Madame [M] [C] [L] [O]

née le 19 Novembre 1964 à [Localité 19]

[Adresse 24]

[Adresse 28]

[Localité 7]

Représenté par Me Iris RICHAUD, avocat au barreau de MONTPELLIER substituant Me Yann GARRIGUE de la SELARL LX MONTPELLIER, avocat au barreau de MONTPELLIER

INTIMES :

Monsieur [R] [Y]

né le 08 Février 1979 à [Localité 27]

de nationalité Française

[Adresse 13]

[Localité 6]

et

Madame [X] [J]

née le 26 Mars 1981 à [Localité 23]

de nationalité Française

[Adresse 13]

[Localité 6]

et

S.C.I. CHATEAU GRAND-SAINT-GERMAIN prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié au siège,

[Adresse 13]

[Localité 6]

Représentés par Me Jérémy POUGET, avocat au barreau de MONTPELLIER substituant Me Mandine CORTEY LOTZ de la SELARL CORTEY LOTZ & MARCHAL AVOCATS, avocat au barreau de MONTPELLIER

S.A SAFER OCCITANIE représentée par son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité au siège social

[Adresse 1]

[Localité 18]

[Localité 9]

Représentée par Me Emily APOLLIS de la SELARL SAFRAN AVOCATS, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant et par Me Serge MEGNIN de la SCP DE MARION-GAJA-LAVOYE-CLAIN-DOMENECH-MEGNIN, avocat au barreau de CARCASSONNE, avocat plaidant

Ordonnance de clôture du 1er octobre 2025

COMPOSITION DE LA COUR :

En application de l'article 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 22 octobre 2025, en audience publique, le magistrat rapporteur ayant fait le rapport prescrit par l'article 804 du même code, devant la cour composée de :

M. Gilles SAINATI, président de chambre

M. Thierry CARLIER, conseiller

Mme Emmanuelle WATTRAINT, conseillère

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Mme Hélène ALBESA

ARRET :

- contradictoire

- prononcé par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour fixé le 8 janvier 2026 et prorogé au 15 janvier 2026, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile ;

- signé par M. Gilles SAINATI, président de chambre, et par Mme Hélène ALBESA, greffier.

* * * *

EXPOSE DU LITIGE

Par jugement d'adjudication rendu le 16 mars 2015 par le tribunal de grande instance de Narbonne, rectifié par jugement du 27 avril 2015, Monsieur [H] [G] et Madame [M] [O] ont acquis, au prix de 321 000 euros, plusieurs immeubles sur la commune de Roubia, à savoir :

La parcelle cadastrée section A n° [Cadastre 10], d'une contenance de 11a 33ca, en état de jardin potager, en friche ;

La parcelle cadastrée section A n° [Cadastre 11], d'une contenance de 1ha 09a 39ca, en état de parc avec piscine, local technique, puits, château d'eau vétuste et réserve d'eau ;

La parcelle cadastrée section A n° [Cadastre 15] d'une contenance de 10a 81ca, en état de parcelle en herbes ;

La parcelle cadastrée section A n° [Cadastre 17], d'une contenance de 6a 85ca, en état de cour clôturée ;

Une parcelle cadastrée section A n° [Cadastre 2], correspondant à un lot n° 1 d'un immeuble sis [Adresse 12], d'une contenance de 30ca, en état de remise ;

Une parcelle cadastrée section A [Cadastre 3], sise [Adresse 8], d'une contenance de 4a 90ca, en état d'ancien logement avec remise ;

Une parcelle cadastrée section A n° [Cadastre 5], sise [Adresse 13], d'une contenance de 25a 21ca, comprenant une maison de maître et une cave ;

Une parcelle cadastrée section A n° [Cadastre 4], sise [Adresse 16], d'une contenance de 1a 40ca, comprenant une maison de village mitoyenne à la maison de maître

Par courrier du 13 avril 2015, notifié au greffe du tribunal de grande instance de Narbonne 15 avril 2015, la SAFER Languedoc Roussillon a exercé son droit de préemption sur ces biens.

Suite à l'appel à candidatures, auquel Monsieur [H] [G] et Madame [M] [O] ont participé, la SAFER Languedoc Roussillon, sur avis du comité technique réuni le 24 juin 2015, a rétrocédé ces biens à Monsieur [Y] et Madame [J] ou toute société à constituer entre eux, au prix de 387 000 euros.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 26 juin 2015, la SAFER Languedoc Roussillon a informé Monsieur [H] [G] et Madame [M] [O] de cette décision.

Par acte authentique du 17 décembre 2015, publié au service de la publicité foncière le 24 décembre 2015, la rétrocession a été finalisée entre la SAFER Languedoc Roussillon et la SCI [Adresse 22] dont le gérant est Monsieur [Y].

Par actes d'huissier de justice des 18 mai 2015, 27 et 28 juin 2016 et 18 octobre 2017, Monsieur [H] [G] et Madame [M] [O] ont assigné la SAFER Languedoc Roussillon, Monsieur [Y], Madame [J] et la SCI Grand Saint Germain en annulation de la décision de préemption, de la décision de rétrocession, réintégration des biens litigieux dans leur patrimoine et indemnisation de leurs préjudices.

Parallèlement, Monsieur [H] [G] et Madame [M] [O] ont diligenté plusieurs autres procédures devant les juridictions administratives et judiciaires qui ne concernent pas directement la présente procédure.

Par jugement du 1er juillet 2021, le tribunal judiciaire de Narbonne a :

Donner acte à la SAFER Occitanie de son intervention dans la suite et pour le compte de la SAFER Languedoc Roussillon ;

Demeurant le rejet des juridictions administratives et judiciaires de ne pas transmettre des questions prioritaires de constitutionnalité ;

Rejeté toute conclusions contraires ou contraires comme injustes et mal fondées ;

Sur la procédure :

Constaté que les formalités de publicité foncière des actes de procédure ont été régularisées par les parties demanderesses ;

Rejeté les fins de non-recevoir soulevées ;

Déclaré recevables les demandes des époux [B] ;

Sur le fond :

Constaté que la décision de préemption est parfaitement régulière en la forme et conforme aux exigences de la loi et a été notifiée régulièrement aux consorts [B] ;

Constaté que la procédure de rétrocession et la décision d'attribution aux consorts [Z] ne sont entachées d'aucune irrégularité ni en la forme, ni sur le fond ;

Dit et jugé que la SAFER Occitanie n'a commis aucun détournement de procédure au détriment des époux [B] ;

Déclaré les époux [B] non fondés dans leur action tant que titre des annulations qu'au plan indemnitaire ;

Débouté les époux [B] de toutes leurs prétentions, fins et conclusions, principales et accessoires ;

Débouté les défendeurs de leurs demandes reconventionnelles qu'elle soient sans objet ou non fondées, notamment sur le fondement de l'article 32-1 du code de procédure civile et sur le trouble de jouissance ;

Condamné solidairement les époux [B] à payer, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile :

La somme de 4 000 euros à la SAFER Occitanie ;

La somme de 5 000 euros aux consorts [Z] et à la SCI [Adresse 21] [Adresse 25] Saint Germain, pour leur défense commune ;

Condamné les époux [B], qui succombent, aux entiers dépens ;

Ordonné l'exécution provisoire.

Par déclaration au greffe du 27 juillet 2021, Monsieur [H] [G] et Madame [M] [O] ont interjeté appel ce jugement.

Par leurs dernières conclusions, remises au greffe le 14 avril 2022, Monsieur [H] [G] et Madame [M] [O] demandent à la cour d'appel de :

Infirmer le jugement dont appel en ce qu'il a :

Constaté que la décision de préemption est parfaitement régulière en la forme et conforme aux exigences de la loi et a été notifiée régulièrement aux consorts [B] ;

Constaté que la procédure de rétrocession et la décision d'attribution aux consorts [Z] ne sont entachées d'aucune irrégularité ni en la forme, ni sur le fond ;

Dit et jugé que la SAFER Occitanie n'a commis aucun détournement de procédure au détriment des époux [B] ;

Déclaré les époux [B] non fondés dans leur action tant que titre des annulations qu'au plan indemnitaire ;

Débouté les époux [B] de toutes leurs prétentions, fins et conclusions, principales et accessoires ;

Condamné solidairement les époux [B] à payer, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile :

La somme de 4 000 euros à la SAFER Occitanie ;

La somme de 5 000 euros aux consorts [Z] et à la SCI [Adresse 22], pour leur défense commune ;

Condamné les époux [B], qui succombent, aux entiers dépens ;

Statuer à nouveau, et :

Rejeter les fins de non-recevoir soulevées par les intimés ;

Annuler la décision de préemption de la SAFER du 13 avril 2015 ;

Annuler la décision de rétrocession de la SAFER du 24 juin 2015 au profit de Monsieur [Y] et Madame [J] ou toute société à constituer entre eux et l'acte de vente subséquent conclu le 17 décembre 2015 entre la SAFER et la SCI [Adresse 22] ;

Ordonner la réintégration des époux [B] dans leurs droits tels qu'ils résultent du jugement d'adjudication du tribunal de grande instance de Narbonne du 16 mars 2015 ;

Condamner la SAFER Occitanie à payer aux époux [B] la somme de 190 102 euros au titre de leur préjudice matériel outre 20 000 euros au titre de leur préjudice moral ;

Enjoindre aux époux [Z] et à la SCI grand Saint Germain d'avoir à remettre les biens objets de la vente conclue le 17 décembre 2015 en leur état au jour du jugement d'adjudication du 16 mars 2015 ;

Débouter la SAFER Occitanie, les époux [Z] et la SCI Grand Saint Germain de l'ensemble de leurs demandes ;

Subsidiairement :

Annuler la décision de rétrocession de la SAFER du 24 juin 2015 au profit de Monsieur [Y] et Madame [J] ou toute société à constituer entre eux et l'acte de vente subséquent conclu le 17 décembre 2015 entre la SAFER et la SCI [Adresse 22] ;

En tout état de cause :

Débouter les intimés de l'ensemble de leurs demandes ;

Condamner in solidum la SAFER Occitanie, les époux [Z] et la SCI Grand Saint Germain à payer aux époux [G] la somme de 15 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamner in solidum la SAFER Occitanie, les époux [Z] et la SCI Grand Saint Germain aux entiers dépens, dont

distraction au profit de Me Yann Garrigue.

Par ses dernières conclusions, remises au greffe le 27 janvier 2022, la SAFER Occitanie demande à la cour d'appel :

Sur le rejet de la demande d'annulation de la décision de préemption :

Confirmer le jugement dont appel ;

Débouter les époux [B] de leur demande en annulation de la décision de préemption de la SAFER portant sur les parcelles sise Commune de [Adresse 29], cadastrées section A n° [Cadastre 10], [Cadastre 11], [Cadastre 15], [Cadastre 2], [Cadastre 3], [Cadastre 4] et [Cadastre 5] ;

Débouter les époux [B] de leurs demandes de dommages et intérêts ;

Sur le rejet de la demande d'annulation de la décision de rétrocession :

Confirmer le jugement dont appel ;

Débouter les époux [B] de leur demande d'annulation de la décision de rétrocession ;

Débouter les époux [B] de l'ensemble de leur demandes, moyens et prétentions ;

Sur l'article 700 du code de procédure civile

Condamner solidairement Monsieur [H] [G] et Madame [M] [O] à payer à la SAFER Occitanie la somme de 4 000 euros ;

Sur les dépens

Condamner solidairement Monsieur [H] [G] et Madame [M] [O] aux frais et dépens d'appel dont distraction au profit de la SCP Argellies-Apollis.

Par leurs dernières conclusions, remises au greffe le 3 avril 2025, la SCI [Adresse 22], Monsieur [R] [Y] et Madame [X] [J] demandent à la cour d'appel de :

Infirmer le jugement dont appel en ce qu'il a :

Rejeté la demande de mise hors de cause de Monsieur [Y] et Madame [J] ;

Constaté que les formalités de publicité foncière des actes de procédure ont été régularisées par les parties demanderesses ;

Rejeté les fins de non-recevoir soulevées ;

Déclaré recevables les demandes des époux [B] ;

Débouté les défendeurs de leur demande reconventionnelle qu'elle soit sans objet ou non fondée, notamment sur le fondement de l'article 32-1 du code de procédure civile et sur le trouble de jouissance.

Statuer à nouveau, et :

Déclarer irrecevable la demande formée tant à titre principal qu'à titre subsidiaire par Monsieur [G] et Madame [O] tendant notamment à obtenir l'annulation de l'acte de vente subséquent conclu le 17 décembre 2015 entre la SAFER et la SCI Chateau Grand Saint Germain :

Pour défaut de publication des conclusions d'appel, notamment au titre de la demande de nullité de l'acte de vente du 17 décembre 2015 ;

Pour prescription ;

Pour demande nouvelle car non formée devant le tribunal judiciaire de Narbonne au titre de la demande d'annulation de l'acte du 17 décembre 2015 ;

Déclarer opposable à Monsieur [G] et à Madame [O] l'acte du 17 décembre 2015 publié au service général de la publicité foncière de [Localité 26] le 24 décembre 2014 volume 2015 P 9527 ;

Déclarer que Monsieur [G] et Madame [O] n'ont ni intérêt ni qualité pour agir en nullité de l'acte du 17 décembre 2015, et donc pour solliciter la nullité de la préemption et la nullité de la rétrocession ;

Mettre hors de cause Madame [J] et Monsieur [Y] à titre personnel ;

Condamner solidairement Monsieur [G] et Madame [O] à payer à Monsieur [Y] et à Madame [J] la somme de 50 000 euros pour procédure abusive ;

Condamner solidairement Monsieur [H] [G] et Madame [E] [O] épouse [G] à payer à la SCI Chateau Grand Saint Germain la somme de 50 000 euros à titre de dommages intérêts pour d'une part procédure abusive, et d'autre part pour faute, par leur comportement fautif Monsieur et Madame [G] interdisant à la SCI Chateau Grand Saint Germain de procéder aux investissements qui s'imposent ;

A titre subsidiaire, si l'action [G] est déclarée recevable :

Confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a :

Constaté que la décision de préemption est parfaitement régulière en la forme et conforme aux exigences de la loi et a été notifiée régulièrement aux consorts [B] ;

Constaté que la procédure de rétrocession et la décision d'attribution aux consorts [Z] ne sont entachées d'aucune irrégularité ni en la forme ni sur le fond » ;

Dit et jugé que la SAFER Occitanie n'a commis aucun détournement de procédure au détriment des époux [B] ;

Déclaré en conséquence les époux [B] non fondés dans leur action tant au titre des annulations qu'au plan indemnitaire ;

Les a déboutés de toutes leurs prétentions, fins et conclusions principales et accessoires ;

Condamné solidairement les époux [B] à payer sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile la somme de 4 000 euros à la SAFER Occitanie, la somme de 5 000 euros aux consorts [Z] et à la SCI Chateau Grand Saint Germain pour leur défense commune ;

Condamné les époux [B] qui succombent aux entiers dépens ;

Débouté Monsieur [G] et Madame [O] de toutes leurs demandes.

A titre infiniment subsidiaire, si la cour fait droit à la demande de nullité de la préemption et de la rétrocession :

Juger opposable aux époux [B] l'acte de vente du 17 décembre 2015, publié au service de la publicité foncière le 24 décembre 2015 volume 2015 P 9527 ;

Juger injustifiées les demandes formées par les époux [G] [O] tendant à obtenir la réintégration des époux [G] [O] dans leurs droits, tels qu'ils résultent du jugement d'adjudication du tribunal de grande instance de Narbonne du 16 mars 2015 ;

Débouter Monsieur [G] et Madame [O] de toutes leurs prétentions ;

Condamner la SAFER Occitanie à rembourser à la SCI [Adresse 22] la somme de 402 160 euros au titre du prix d'acquisition payé, outre les frais accessoires liés à l'acquisition, notamment les frais de notaire et droit d'enregistrement, plus intérêts au taux légal à compter du 17 décembre 2015, date de la signature de l'acte de vente ;

En tout état de cause :

Condamner solidairement Monsieur [G] et Madame [O] à payer solidairement à la SCI Château Grand Saint Germain, à Monsieur [Y] et à Madame [J] la somme de 15 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamner Monsieur [G] et Madame [O] à tous les dépens.

La clôture a été prononcée par ordonnance du 1er octobre 2025.

Pour un plus ample exposé des faits et prétentions des parties, il est expressément renvoyé aux conclusions des parties et à la décision déférée.

MOTIFS

A) Sur la recevabilité de l'action de Monsieur [G] et Madame [O]

Les exceptions d'irrecevablité de la SCI [Adresse 22], M. [Y] et Mme [J] concernent le défaut de publication au service de la publicité foncier, pour « défaut de formation '' de cette demande en première instance et pour prescription

Concernant le défaut de publication :

Le défaut de publication peut être régularisé et les époux [B] justifient désormais avoir procédé aux démarches nécessaires d'où il résulte que :

- l'assignation du 18 mai 2015 a été publiée le 09 juillet 2019 sous le numéro volume ll04P02 2019 P n°6087

- les assignations des 27 et 28 juin 2016 ont été publiées le 08 avril 2019 et le 13 décembre 2018 sous les numéros volume ll04P02 2019 P n°3281-ct ll04P02 2018 P n°10632

-l'assignation du 18 octobre 2017: a été publiée le 13 décembre 2018 sous le numéro volume 11-04P02 2018 P n°10633

Les demandes ainsi régularisées sont de ce fait recevables à ce titre.

Concernant une demande nouvelle :

Les consorts [Z] soulignent que les époux [B] sollicitent la nullité de la décision de rétrocession de la SAFER du 24 juin 2015 mais aussi de l'acte de vente subséquent conclu le 17 décembre 2015 entre la SAFER et la SCI Grand Saint Germain.

En réalité ces demandes sont complémentaires et subséquentes et donc recevables

Concernant la prescription

Les consorts [Z] estiment que l'action engagée par acte du 18 octobre 2017 à l'encontre de la SCI [Adresse 22],

bénéficiaire de la rétrocession, doit être déclarée irrecevable pour prescription car non engagée dans le délai de six mois.

A juste titre, le premier juge a estimé que l'action contre la SAFER qui concerne un droit réel portant sur un bien et non une obligation personnelle, a été engagée dans le délai qui a interrompu la prescription à l 'égard de toutes les personnes physiques ou morales ayant acquis des droits sur la base de l'acte contesté.

Dès lors la mise en cause de la SCI [Adresse 22] est justifée et non prescrite.

B) Sur la nullité de la décision de préemption

Il sera souligné que l'article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime dispose, dans sa version applicable au litige :

« Il est institué 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 et de biens mobiliers qui leur sont attachés ou de terrains nus à vocation agricole, sous réserve du I de l'article L. 143- 7.

Sont considérés comme à vocation agricole, pour l'application du présent article, les terrains situés :

soit dans une zone agricole protégée créée en application de l'article L. 112-2 du présent code,

soit à l 'intérieur d'un périmètre délimité en application de l 'article L. 143-1 du code de l'urbanisme,

soit dans une zone agricole ou une zone naturelle et forestière délimitée par un document d'urbanisme En l'absence d'un document d 'urbanisme, sont également regardés comme terrains à vocation agricole les terrains situés dans les secteurs ou parties non encore urbanisés des communes, à l'exclusion des bois et forêts.

Ce droit de préemption peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments d'habitation faisant partie d 'une exploitation agricole. Il peut également être exercé en cas d 'aliénation à titre onéreux des bâtiments situés dans les zones ou espaces mentionnés au premier alinéa et qui ont été utilisés pour l 'exercice d'une activité agricole au cours des cinq dernières années qui ont précédé l'aliénation pour leur rendre un usage agricole. L 'article L. 143-10 du présent code n 'est pas applicable dans ce dernier cas (. . .)»

L'article R. 143-2 du code rural et de la pêche maritime, dans sa version antérieure au décret n° 2015-954 du 31 juillet 2015, seule applicable au présent litige, précise quant à lui :

Sont considérés comme fonds agricoles ou terrains à vocation agricole, pour l'application de l'article L. 143-1

1 ° Les immeubles non bâtis susceptibles de faire l'objet d'une opération d'aménagement foncier prévue par l'article L.

121-1 ou compris dans un espace naturel et rural, à l'exception

a) De ceux qui, avant la date prévue pour leur aliénation, sont le support d'un équipement permanent en usage ou d'une activité, sans rapport avec une destination agricole ou forestière b) De ceux qui constituent, dans la limite de la superficie prévue au deuxième alinéa de l'article R. 143-1, les dépendances immédiates de bâtiments d'habitation ne faisant pas partie d'une exploitation agricole ou forestière

c) Des surfaces boisées qui ne peuvent pas faire l'objet d'un droit de préemption en application du 6° de l'article L. 143-4
,

2° Les bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation ou les bâtiments d'exploitation ayant conservé une vocation agricole ou forestière lorsque l'activité forestière est l'accessoire de l'activité agricole.

3° Les biens mobiliers tels que cheptels mort ou vif stocks nécessaires à l'exploitation ou tout autre élément ou investissement réalisé en vue d'améliorer le fonds ou de diversifier et de commercialiser la production, attachés aux biens immobiliers dé nis aux 1 ° et 2° ci-dessus ''.

Il sera donc remarqué que cet article vise les immeubles et notamment les bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation ou les bâtiments d'exploitation ayant conservé une vocation agricole, dès lors la biographie de l'ancien propriétaire M. [A] [P] est hors sujet sauf à remarquer que son domicile faisait partie d'une exploitation qui s'était avérée viable un certain temps et le fait que certaines créances ayant abouti à une cessation de son activité agricole ont un caractère agricole (créances Crédit Agricole, la MSA et d'un fournisseur de produits agricoles) démontre que l'immeuble d'habitation fait partie d' une unité agricole sis pour partie sur la parcelle section A n° [Cadastre 4], au [Adresse 14] d'une superficie de 00 ha 25 ca 21 en nature de sol,

L'interprétation de Monsieur [G] et Madame [O] rajoute donc à l'article L. 143-1 en additionnant une condition quinquennale d'utilisation au fait que ce droit de préemption (de la Safer) peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments d'habitation faisant partie d 'une exploitation agricole, cette condition concerne le cas spécifique en cas d'aliénation à titre onéreux des bâtiments situés dans les zones ou espaces mentionnés au premier alinéa et qui ont été utilisés pour l'exercice d'une activité agricole au cours des cinq dernières années qui ont précédé l'aliénation pour leur rendre un usage agricole ce qui n'est pas le cas en l'espèce car les biens litigieux sont constitués de bâtiments d'exploitation ayant conservé une vocation agricole (remise, maison d'ouvrier avec remise, cave), ainsi que du bâtiment d'habitation d'une exploitation agricole.

In fine, il sera souligné que Monsieur [G] et Madame [O] contestent la nature agricole de l'ensemble immobilier tout en présentant une candidature qui assure la continuité d'un projet agricole (espace de conservation de papillons, de gîte écologique d'apiculture).

Enfin, il sera remarqué que la décision de préemption de la SAFER LR en date du 13 avril 2015, notifiée au greffe le 15 avril 2015 (pièce 3), est rédigée en ces termes :

« Nous vous précisons qu'en exerçant le droit de préemption sur la présente vente, la SAFER poursuit les objectifs ci-après rentrant dans le cadre de l'article L 143-2 du Code Rural :

- Objectif n° 1 : l'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs.

- Objectif n° 6 : la conservation d'exploitation viable existante lorsque celle-ci est compromise par la cession séparée des terres et des bâtiments d'habitation ou d'exploitation.

Conformément à l'article L 143-3 du Code Rural, cette décision est motivée ainsi :

L'intervention de la SAFER permettra le maintien de la vocation agricole des biens et par l'installation d'exploitant, la création de sièges d'exploitation. Toutefois, la décision d'attribution définitive ne sera prise par la SAFER qu'après étude des autres candidatures éventuelles que la publicité légale à réaliser pourrait révéler »

Cette motivation choisit les éléments précis en terme d'objectifs pour appliquer l'article L 143-2 du code rural , dès lors la décision de préemption est suffisamment explicite et concrète, et permet de vérifier l'objectif légal poursuivi, les données concrètes de l'exploitation étant analysés précédemment à la décision et ce afin de poursuivre les objectifs visés.

C) Sur la nullité de la rétrocession

Il sera utilement rappelé que les juges du fond n'ont pas à apprécier l'opportunité du choix des candidats ni à contrôler les motivations d'un refus de rétrocession, leur contrôle s'étend uniquement à l'absence de motivation conformément aux dispositions des articles L 143-3, R 143-1 et L 143-14 du code rural qui disposent :

« A peine de nullité, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural doit justifier sa décision de préemption par référence explicite et motivée à l'un ou à plusieurs objectifs par ailleurs définis et à la porter à la demande des intéressés. Elle doit également motiver et publier la décision de rétrocession et annoncer préalablement à toute rétrocession son intention de mettre en vente les fonds acquis par préemption ou à l'amiable ».

Plus précisément, la motivation de la décision de rétrocession doit se suffire à elle-même, doit comporter des données concrètes permettant au candidat non retenu de vérifier la réalité des objectifs poursuivis au regard des exigences légales.

En l'espèce, la décision de rétrocession est ainsi motivée :

« Motif de l'attribution : l'attribution de cet ensemble bâti à vocation agricole, comprenant entre autres une cave vinaire, hangar, logement et maison de maître, permet la création d'un siège d'exploitation par un jeune agriculteur qui acquiert concomitamment une partie du foncier de cette propriété. Il développera un projet viticole en cave particulière, avec remise en état des bâtiments ».

Il sera noté que cette motivation n'intervient pas isolée mais au sein d'un avis du 24 juin 2015 qui analyse les deux candidatures des M. [G] [O] et [Y] [R] et [X] [J] ou toute société à constituer au regard des objectif N°1 : installation et réinstallation ou le maintien des agriculteurs et objectif N°6 : conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et des bâtiments d'habitation ou d'exploitation, dès lors la décision de rétrocession est suffisamment motivée au regard des dispositions des articles L. 143-2 et L. 143-3 du Code rural, les

motifs correspondant à des données réelles.

Il sera souligné que cette décision concerne [Y] [R] et [X] [J] ou toute société à constituer, l'utilisation de la forme de SCI n'enlevant pas le caractère agricole de l'exploitation puisque M. [Y] était salarié agricole et étaient ensuite exploitant agricole sous forme sociétaire exploitant des vignes dont le vin sera vinifié dans une nouvelle cave.

Compte tenu de ces éléments factuels la rétrocession est donc parfaitement motivée, le jugement sera confirmé.

D) Sur les demandes indemnitaires

Les consorts [Z] et la SCI [Adresse 22] sollicitent la condamnation in solidum de Monsieur [H] [G] et Madame [E] [O] épouse [G] à leur payer la somme de 50 000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive sur le fondement des dispositions de l'article 1240 du code civil.

Ils estiment que l'action des époux [B] les ont empêchés de jouir paisiblement du bien immobilier acquis par acte du 17 décembre 2015 et de procéder aux investissements qui s'imposent pour leur permettre une exploitation normale de leur propriété.

Les consorts [Z] ne rapportent aucun élément concernant le trouble de jouissance qu'ils auraient subi et l'abus de droit ne peut être confondu avec l'exercice motivé d'action en justice.

En conséquence, les consorts [Y] [J] seront déboutés à ce titre.

Sur les frais irrépétibles et les dépens

Monsieur [H] [G] et Madame [M] [O] épouse [G], sucombants, seront condamnés solidairement à payer les sommes suivantes au titre de l'article 700 du code de procédure civile :

4000 euros à la SAFER Occitanie

5000 euros, ensemble, à la SCI [Adresse 22], à Monsieur [R] [Y] et à Madame [X] [J]

Monsieur [H] [G] et Madame [M] [O] épouse [G] seront condamnés aux entiers dépens.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Confirme, en toutes ses dispositions, le jugement du 1er juillet 2021 du tribunal judiciaire de Narbonne ;

Condamne solidairement Monsieur [H] [G] et Madame [M] [O] épouse [G] à payer les sommes suivantes au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

4000 euros à la SAFER Occitanie ;

5000 euros , ensemble, SCI [Adresse 22], à Monsieur [R] [Y] et à Madame [X] [J] ;

Condamne Monsieur [H] [G] et Madame [M] [O] épouse [G] aux entiers dépens.

le greffier le président