



- » Entreprises commerciales
- » AGRICULTURE - EXPROPRIATION
- URBANISME - PATRIMOINE
FONCIER
 - > Droit public agricole
 - > Baux ruraux
 - > Expropriation
 - > Urbanisme
 - > Acquisitions - Cessions
Terres et sociétés agricoles
 - > Droit des successions
 - > Droit de l'agro-alimentaire
Produits alimentaires
Fraudes
- » Activités de santé

PRÉEMPTION SAFER - NOTIFICATION DU PROJET DE VENTE

Cour d'appel

Riom
Chambre civile 1

21 Janvier 2010

N° 08/02729

S.A. SAFER D'AUVERGNE

M. Jean-François GOURDAIN, Mme Jeanne DELZONS épouse TOURRILHES, Mme Françoise DELZONS, Mme Michèle DELZONS épouse LAVIE, M. Géraud DELZONS, M. Bernard DELZONS, Melle Florence DELZONS, M. Olivier DELZONS

Classement : Inédit

Contentieux Judiciaire

COUR D'APPEL

DE RIOM

PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE

Du 21 janvier 2010

Arrêt n° -GB/SP-

Dossier n° : 08/02729

S.A. SAFER D'AUVERGNE / Jean-François GOURDAIN, Jeanne DELZONS épouse TOURRILHES, Françoise DELZONS, Michèle DELZONS épouse LAVIE, Géraud DELZONS, Bernard DELZONS, Florence DELZONS, Olivier DELZONS

Jugement Au fond, origine Tribunal de Grande Instance d'AURILLAC, décision attaquée en date du 12 Novembre 2008, enregistrée sous le n° 08/00099

Arrêt rendu le JEUDI VINGT ET UN JANVIER DEUX MILLE DIX

COMPOSITION DE LA COUR lors des débats et du délibéré :

M. Gérard BAUDRON, Président

M. Claude BILLY, Conseiller

M. Bruno GAUTIER, Conseiller

En présence de :

Mme Sylviane PHILIPPE, Greffier lors de l'appel des causes et du prononcé

ENTRE :

S.A. SAFER D'AUVERGNE

représentée par la SCP GOUTET - ARNAUD, avoués à la Cour

assistée de Me Frédéric DELAHAYE, avocat au barreau de CLERMONT-FERRAND

APPELANTE

ET :

M. Jean-François GOURDAIN

représenté par Me Sébastien RAHON, avoué à la Cour

assisté de Me J.A. MOINS de la SCP MOINS, avocats au barreau d'AURILLAC

Mme Jeanne DELZONS épouse TOURRILHES

Mme Françoise DELZONS

Mme Michèle DELZONS épouse LAVIE

M. Géraud DELZONS

M. Bernard DELZONS

Melle Florence DELZONS

M. Olivier DELZONS

non représentés

INTIMES

Après avoir entendu à l'audience publique du 17 décembre 2009 les représentants des parties, avisés préalablement de la composition de la Cour, celle-ci a mis l'affaire en délibéré pour la décision être rendue à l'audience publique de ce jour, indiquée par le Président, à laquelle a été lu le dispositif de l'arrêt dont la teneur suit, en application de l'article 452 du code de procédure civile :

Vu le jugement rendu le 12 novembre 2008 par le Tribunal de Grande Instance d'AURILLAC déclarant tardif l'exercice par la SAFER D'AUVERGNE de son droit de préemption à l'occasion de la vente projetée par les consorts DELZONS à M. Jean-François GOURDAIN d'une propriété agricole sise à NIEUDAN ;

Vu la déclaration d'appel remise le 11 décembre 2008 au greffe de la Cour ;

Vu les dernières conclusions signifiées les 28 août 2009 pour la SAFER D'AUVERGNE et 1er juillet 2009 pour M. GOURDAIN ;

Vu les actes d'assignation et de réassignation délivrés aux consorts DELZONS ;

Attendu que le 1er juin 2004 le notaire chargé de la vente a notifié à la SAFER le projet d'aliénation par les consorts DELZONS d'une propriété agricole de 39 ha 61 a 34 ca à M. Jean-François GOURDAIN pour le prix de 148.180 euro ; que ce projet prévoyait que ce dernier s'engageait à maintenir le fermier en place et à lui consentir un nouveau bail à compter de la fin du bail en cours sur 28 ha 50 a, ce même fermier devant par contre libérer une parcelle d'un peu plus de 9 ha à compter du 25 mars 2006 ;

Que le 8 juillet 2004, le notaire adressait une nouvelle notification concernant la vente du même bien, celle-ci prévoyant que le maintien en place du fermier s'exercerait sur la totalité de la superficie et pas seulement sur les 28 ha 50 a initialement prévus ;

Que le 24 août 2004, la SAFER notifiât au notaire son intention de préempter et que M. GOURDAIN contestait cette préemption et saisissait le Tribunal de Grande Instance en invoquant à la fois la tardiveté de l'exercice de ce droit et la motivation, selon lui non conforme aux objectifs légaux, avancée par la SAFER pour justifier cette exercice ;

Attendu que le Tribunal a considéré qu'effectivement le droit de préemption exercé le 24 août 2004 l'avait été au-delà du délai de deux mois qu'ouvrait la notification du 3 juin 2004, la seconde notification du 8 juillet ne pouvant avoir eu pour effet d'ouvrir un nouveau délai de deux mois mais seulement de proroger de 15 jours le premier délai ;

N° 08/2729 -3-

Attendu que la SAFER conteste cette appréciation et soutient que l'objet même de la vente ayant été modifié, la seconde notification ne pouvait s'analyser comme un simple acte rectificatif ou complémentaire de la première mais constituait bien au contraire une nouvelle notification se substituant à la première et ouvrant dès lors un nouveau délai de deux mois, ce constat étant conforté, selon elle, par l'attitude même du notaire ayant procédé à ces notifications successives ;

Attendu qu'au-delà du débat opposant les parties sur la notion de modification des prétentions du propriétaire dont la notification entraîne selon les cas une simple augmentation de 15 jours du délai accordé pour exercer la préemption ou l'ouverture d'un nouveau délai de deux mois, il apparaît que le notaire a de sa propre initiative choisi d'effectuer une nouvelle notification le 8 juillet 2004 qualifiée de 'notification valant offre de vente' d'un 'projet d'aliénation soumis au droit de préemption' et visant expressément les dispositions des articles L 143-1 et R 143-1 et ss du code rural ;

Que cette notification ne comporte aucune restriction et aucune référence à la précédente et qu'ainsi le notaire lui-même, investi d'un mandat légal pour procéder à celle-ci, a considéré que celle-ci était nécessaire et qu'un nouveau délai de deux mois était donc ouvert à la SAFER ; que cette dernière l'a du reste entendu ainsi sans être démentie en accusant réception dès le 8 juillet de cette 'notification... annulant et remplaçant la notification n° 464 reçue en date du 3 juin 2004' et sans qu'il soit possible d'y voir, comme l'a fait le Tribunal, une quelconque intention malicieuse de sa part et la volonté anticipée de se constituer une preuve ;

Attendu que ce constat que la notification du 8 juillet 2004 n'est pas seulement un complément de la première s'impose d'autant plus qu'elle comporte des éléments qui ne figuraient pas dans la première ; qu'il en va ainsi de la mention officielle de la répartition du prix, le prix net vendeur ne figurant pas dans la première, et de l'énumération de l'identité et de l'adresse des différents vendeurs qui y sont annexées alors que selon les pièces produites aussi bien par l'appelante que par l'intimé elles ne l'étaient pas dans la première ;

Attendu que la seconde notification a dès lors ouvert un nouveau délai de deux mois et que la préemption exercée le 24 août 2004 est donc valable ;

Attendu par ailleurs que la décision de préemption se réfère aux objectifs 1 et 2 visés par l'article L 143-2 du code rural ; qu'elle comporte des données concrètes consistant à assurer en premier lieu le maintien du fermier en place tout en permettant de maîtriser l'orientation foncière du bien destiné, compte tenu de sa composition, à la restructuration des exploitations voisines dont deux sont évoquées, l'un des exploitants au moins étant facilement identifiable ;

Attendu que la préemption précise encore que ces exemples ne préjugent en rien des choix de la SAFER pour la rétrocession ; que cette réserve exclut à elle seule que puisse être portée a priori une accusation de détournement de pouvoir dès lors que les rétrocessions définitives ne sont pas intervenues ; que le projet envisagé mais non abouti à ce jour du fait de la procédure en cours prévoyait du reste une rétrocession à quatre bénéficiaires différents, dont l'intimé lui-même ;

Attendu, encore, que M. GOURDAIN ne saurait raisonnablement contester le droit de préemption reconnu à la SAFER au seul prétexte que lui-même aurait poursuivi les mêmes objectifs ; que, de même, le décès survenu depuis lors de l'un des bénéficiaires envisagé ne peut avoir d'incidence sur la validité du droit de préemption, la seule obligation de la SAFER à l'occasion des opérations de rétrocession étant de ne pas s'affranchir des objectifs légaux ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement et par défaut,

Réformant le jugement déferé et statuant à nouveau,

Déboute M. GOURDAIN de sa contestation relative à la validité du droit de préemption exercé le 24 août 2004 par la SAFER D'AUVERGNE sur la vente consentie par les consorts DELZONS d'une propriété de 39 ha 61 a 34 ca sise commune de NIEUDAN, moyennant le prix de 138.730 euro ;

Vu les dispositions de l' article 700 du code de procédure civile ,

Condamne M. GOURDAIN à payer à la SAFER D'AUVERGNE une somme de 1.500 euro ;

Condamne M. GOURDAIN aux dépens de première instance et d'appel lesquels seront recouvrés conformément aux dispositions de l' article 699 du code de procédure civile .

Le présent arrêt a été signé par M. BAUDRON, président, et par Mme PHILIPPE, greffier présent lors du prononcé.

le greffier le président

Décision Antérieure

** Tribunal de grande instance Aurillac du 12 novembre 2008 n° 08/00099