



- » 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

## RÉVISION DU PRIX - PRÉEMPTION SAFER

Cour d'appel  
Colmar  
Chambre civile 2, section A

7 Avril 2011

N° 291/11, 10/00732

X / Y

Classement : Inédit

Contentieux Judiciaire

MW/SU

MINUTE N° 291/11

Copie exécutoire à :

- Me Guillaume H.

- la SCP C. & ASSOCIES

Le 07/04/2011

Le Greffier

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE COLMAR

DEUXIEME CHAMBRE CIVILE - SECTION A

ARRET DU 07 Avril 2011

Numéro d'inscription au répertoire général : 2 A 10/00732

Décision déferée à la Cour : 07 Décembre 2009 par le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE COLMAR

APPELANT et défendeur :

Monsieur Michel B.

demeurant [...]

représenté par Me Guillaume H., Avocat à la Cour,

INTIMEE et demanderesse :

LA SAFER D'ALSACE

ayant son siège social [...]

représentée par son représentant légal

représentée par la SCP C. & ASSOCIES, Avocats à la Cour,

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 09 Mars 2011, en audience publique, devant la Cour composée de :

M. WERL, Président de Chambre,

Mme CONTE, Conseiller,

Mme DIEPENBROEK, Conseiller,

qui en ont délibéré.

Greffier, lors des débats : Mme VETTOR

ARRET Contradictoire

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt 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 .

- signé par M. Michel WERL, président et Mme Laurence VETTOR, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

- Ouï M. WERL, Président de Chambre, en son rapport.

M. Michel B., propriétaire de deux parcelles de terrain situées à MERXHEIM section 12 n° 118 et n° 117, d'une superficie totale de 64,80 ares, a décidé de les vendre à M. F. au prix de 6.156 euros. Après avoir reçu notification le 24 mai 2006 de la déclaration d'intention d'aliéner ces terrains, la SAFER D'ALSACE a fait valoir son droit de préemption le 30 mai 2006 par lettre recommandée avec accusé de réception, offrant un prix de 3.240 euros à M. B..

Soutenant que celui-ci n'avait pas, dans le délai de six mois à compter de la notification de cette offre, répondu à celle-ci, ni retiré les biens de la vente, ni saisi le tribunal, et qu'il était ainsi réputé avoir accepté son offre conformément à l'article L. 143 - 10 du Code Rural, la SAFER D'ALSACE a assigné le 24 mai 2007 M. B. devant le Tribunal de Grande Instance de COLMAR aux fins de prononcer un jugement valant acte de vente des deux parcelles en litige et ordonner la publication de la décision à intervenir au Livre Foncier.

Par jugement rendu le 7 décembre 2009, le Tribunal de Grande Instance de COLMAR, après avoir rejeté la demande d'annulation de la préemption de la SAFER qui lui était soumise par M. B., a fait droit à l'action de la SAFER et a dit que sa décision valait acte de vente au profit de la demanderesse des deux parcelles litigieuses au prix de 3.240 euros et a ordonné la publication du jugement au Livre Foncier.

Le tribunal a tout d'abord constaté que le projet de vente de M. B. avait donné lieu à deux notifications successives à la SAFER par le notaire chargé de la réaliser : la première, du 31 mars 2006 notifiée le 4 avril 2006, visant les parcelles section 12 de la Commune de MERXHEIM n° 118 et n° 177, cette notification étant suivie de la consultation et des avis des commissaires du gouvernement, la deuxième, du 22 mai 2006 notifiée le 24 mai 2006 à la SAFER, visant selon le tribunal exactement les mêmes parcelles sous réserve de la rectification d'une erreur matérielle affectant la numérotation de l'une des deux parcelles vendues, n° 117 au lieu de n° 177 mentionnée dans la première notification.

Le premier juge a considéré que cette erreur matérielle, dont se prévalait M. B., n'affectait pas la régularité de l'exercice par la SAFER de son droit de préemption, qui concernait bien la vente des mêmes biens, aux mêmes conditions de superficie et de prix, et non deux ventes distinctes, la SAFER n'ayant pas à reconsulter les autorités administratives et fiscales à la suite de la deuxième notification d'aliéner.

Pour le surplus, le tribunal a constaté que les conditions de l'article L. 143 - 10 du Code Rural étaient réunies.

M. B. a interjeté appel le 2 février 2010 contre ce jugement.

Il demande à la Cour, par ses dernières conclusions du 12 janvier 2011, d'infirmer le jugement entrepris et, statuant à nouveau, de constater la nullité de la préemption effectuée par la SAFER D'ALSACE, de débouter celle-ci de sa demande et de la condamner à lui payer 5.000 euros à titre de dommages et intérêts et 1.500 euros au titre des frais irrépétibles.

M. B. indique tout d'abord qu'à réception du courrier de la SAFER du 30 mai 2006 l'informant que celle-ci exerçait son droit de préemption, il avait répondu le 31 mai 2006 pour s'opposer à l'offre de la demanderesse (mais sans retirer le bien de la vente ou saisir le tribunal aux fins de révision du prix offert, dans le délai imparti). Il indique également avoir retiré le bien de la vente, mais à la date du 21 février 2007, puis saisi le tribunal paritaire des baux ruraux de GUEBWILLER le 24 juin 2007.

M. B. reprend essentiellement son moyen tiré de l'annulation de la préemption, estimant que la SAFER était tenue, à la suite de la deuxième notification de déclaration d'intention d'aliéner, de recueillir l'accord des autorités administratives conformément à l'article L. 143 - 10 du Code Rural - même s'il s'agissait du même projet de vente que celui ayant motivé la première D.I.A. Il soutient aussi que rien ne permet de considérer que les deux déclarations concernaient le même projet de vente, la parcelle n° 177 mentionnée dans la première déclaration étant une parcelle qui existe bien en réalité, la consultation des autorités administratives ayant porté sur cette parcelle et non sur celle n° 117. Il existe ainsi un doute sérieux sur l'identification des parcelles en litige, qui justifie l'annulation de la préemption exercée par la SAFER.

Par ses dernières conclusions en réplique du 9 décembre 2010, la SAFER D'ALSACE demande à la Cour de rejeter l'appel, de confirmer le jugement entrepris et de condamner M. B. à 1.000 euro de dommages et intérêts ainsi qu'à 1.000 euro au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

La SAFER approuve entièrement la motivation du premier juge, rappelant qu'il n'existait aucune confusion possible pour M. B. en ce qui concerne les parcelles qu'il vendait (numéros 117 et 118), d'autant qu'il n'était pas propriétaire de la parcelle n° 177 (31,70 ares) mentionnée par erreur sur la première D.I.A. à la place de la parcelle n° 117 (33,20 ares). La SAFER ajoute que, conformément à la jurisprudence de la Cour de Cassation, elle seule pouvait se prévaloir de l'erreur - matérielle - faite par le notaire, ce qui rend selon elle irrecevable 'la réclamation' de M. B..

Vu l'ordonnance de clôture du 17 février 2011 ;

Vu les conclusions susvisées, l'ensemble de la procédure et les pièces produites par les parties ;

EN CET ETAT :

Attendu qu'aux termes de l'article L. 143 - 10 du Code Rural :

'Lorsque la société d'aménagement foncier et d'établissement rural déclare vouloir faire usage de son droit de préemption et qu'elle estime que le prix et les conditions d'aliénation son exagérés, notamment en fonction des prix pratiqués dans la région pour des immeubles de même ordre, elle adresse au vendeur, après accord des commissaires du Gouvernement, une offre d'achat établie à ses propres conditions.

Si le vendeur n'accepte pas l'offre de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, il peut soit retirer le bien de la vente, soit demander la révision du prix proposé par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural au tribunal compétent de l'ordre judiciaire qui se prononce dans les conditions prescrites par l'article L. 412 - 7.

Si, dans un délai de six mois à compter de la notification de cette offre, le vendeur n'a ni fait savoir qu'il l'acceptait, ni retiré le bien de la vente, ni saisi le tribunal, il est réputé avoir accepté l'offre de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural qui acquiert le bien au prix qu'elle avait proposé... ;

Attendu en l'espèce qu'il est constant que M. B. ayant décidé de vendre deux parcelles de terrain en nature de pré situées à MERXHEIM, mentionnées au cadastre sous les numéros 117 et 118, section II, d'une superficie globale de 64,80 ares, le notaire chargé de cette vente en a informé la SAFER D'ALSACE titulaire du droit de préemption, par acte du 22 mai 2006 reçu le 24 mai 2006 ; que la SAFER a fait valoir son droit de préemption sur ces deux parcelles par courriers motivés recommandés avec accusé de réception adressés le 30 mai 2006 à M. B. comme au notaire, offrant en particulier un prix de 3.240 euros au lieu du prix de 6.156 euros demandé par M. B. pour ces mêmes parcelles ; qu'il n'est pas discuté que cette offre d'achat notifiée au défendeur par application des dispositions susrappelées était accompagnée de l'information relatives aux démarches qu'il incombait au vendeur de faire en exécution de l'article L. 143 - 10 du Code Rural , dont le texte intégral était en outre joint au courrier reçu par M. B. ;

Attendu que si M. B. a adressé à la SAFER D'ALSACE un courrier recommandé reçu le 12 juillet 2006 (daté du 31 mai 2006) par lequel il contestait l'offre de celle-ci, la jugeant dérisoire, il est constant que, dans le délai de six mois à compter de la notification de l'offre susvisée, il n'a ni retiré son bien de la vente, ni saisi le tribunal compétent aux fins de révision du prix des parcelles préemptées ; qu'il était donc, à l'issue de ce délai, réputé avoir accepté l'offre de la SAFER, ses démarches postérieures aux fins de retirer les biens de la vente et de saisine du tribunal paritaire des baux ruraux de GUEBWILLER pour fixation de la valeur de ces biens étant sans emport sur l'effet de cette présomption, à savoir l'acquisition desdits biens par la SAFER au prix qu'elle a offert ;

Attendu que vainement M. B. entend tirer parti d'une erreur matérielle ayant affecté une précédente déclaration d'aliéner les biens en litige datée du 31 mars 2006, concernant la numérotation de l'une des deux parcelles vendues (n° 177 au lieu de n° 117), cette erreur ayant immédiatement été signalée par la SAFER le 4 avril 2006 au notaire chargé de la vente, lequel a établi le 22 mai 2006 une nouvelle déclaration d'aliéner rectifiée, celle-ci ayant été suivie de l'exercice par la SAFER de son droit de préemption ; que cette erreur est en effet sans incidence sur l'appréciation de la valeur des biens en litige et en particulier de la parcelle n° 117 qui présente la même superficie (33 ares 20) la même nature de pré et la même localisation (section II, [...]) que la parcelle n° 177 telle que visée dans la première D.I.A. ;

que les avis favorables au projet de préemption au prix de 3.240 euros donnés par les deux commissaires du gouvernement les 19 et 22 mai 2006 au vu de la première D.I. A. du 31 mars 2006 n'étaient donc pas susceptibles

d'être modifiés après l'établissement de la D.I.A. rectificative du 22 mai 2006, les éléments d'appréciation de la valeur du bien étant rigoureusement identiques dans les deux cas ; quant à la situation locative mentionnée dans les deux documents, elle est la même et correspond à la réalité, étant précisé que l'exercice du droit de préemption de la SAFER avait pour but de rétrocéder ces parcelles au preneur en place (GAEC WILD) ;

Attendu enfin que l'affirmation péremptoire de M. B. selon laquelle la SAFER D'ALSACE ne justifiait pas de l'existence du décret l'autorisant à exercer le droit de préemption, est démentie par la production aux débats du décret du 18 mars 2004 , pris en application de l'article

L. 143-7 du Code Rural autorisant la SAFER D'ALSACE, pour une durée de cinq ans, à exercer le droit de préemption dans les conditions de la présente espèce ;

Attendu qu'il résulte de tout ce qui précède que l'appel n'est pas justifié et sera rejeté ; que, par suite, le jugement entrepris sera confirmé ;

Attendu que l'issue du litige conduit à dire que M. B. supportera les entiers dépens de l'instance d'appel et sera condamné à payer à la SAFER D'ALSACE une somme de 1.000 euros au titre des frais irrépétibles exposés ; qu'il n'y a pas lieu en revanche d'accueillir la demande de condamnation du défendeur à des dommages et intérêts pour procédure abusive, un tel abus n'étant pas démontré.

PAR CES MOTIFS

DÉCLARE l'appel recevable en la forme, mais mal fondé ;

LE REJETTE ;

CONFIRME le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

DÉBOUTE la SAFER de sa demande de dommages et intérêts ;

CONDAMNE M. B. aux entiers dépens de l'instance d'appel ainsi qu'à payer à la SAFER D'ALSACE une somme de 1.000 euro (mille euros) au titre de l'article 700 du Code de procédure civile .

Le Greffier, Le Président,  
-----

Décision Antérieure

Tribunal de grande instance Colmar du 7 décembre 2009

