



- » 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 PRENEUR

Cour d'appel

Nancy
Chambre civile 2

12 Mai 2011

Confirmation

N° 10/02429

Monsieur Dominique CLAUDON

Madame Françoise SIBILLE épouse SIMON

Classement : **

Contentieux Judiciaire

Numéro JurisData : 2011-023004

Résumé

L'article L. 412-12 alinéa 3 du Code rural dispose qu'au cas où le droit de préemption n'a pu être exercé par suite de la non-exécution des obligations dont le bailleur est tenu, le preneur est recevable à intenter une action en nullité de la vente et en dommages et intérêts devant le tribunal paritaire. Il résulte de cette disposition que seul le preneur en place est recevable à agir en nullité de la vente. L'action en nullité de la vente des trois parcelles agricoles, intervenue par acte authentique du 20 janvier 2009, est irrecevable en l'espèce, puisque le preneur a acheté ces mêmes parcelles au bailleur par acte sous seing privé du 19 juillet 2000. Si cette vente, qui n'a pas été régularisée devant notaire, n'est pas opposable aux tiers, elle est parfaite au sens de l'article 1583 du Code civil et a fait perdre au preneur sa qualité de locataire.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE NANCY

DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE

ARRÊT N° /11 DU 12 MAI 2011

Numéro d'inscription au répertoire général : 10/02429

Décision déferée à la Cour : jugement du Tribunal paritaire des baux ruraux d'EPINAL, R.G.n° 51.09.0017, en date du 26 juillet 2010,

APPELANT :

Monsieur Dominique CLAUDON

né le 15 décembre 1959 à GERARDMER (88400),

demeurant [...]

comparant en personne,

assisté de Me Pascal PONCET, avocat au barreau de NANCY

INTIMÉE :

Madame Françoise SIBILLE épouse SIMON

née le 29 novembre 1950 à REMIREMONT (88200),

demeurant [...]

non comparante,

représentée par Me Pascal KNITTEL, avocat au barreau d'EPINAL, substitué à l'audience par Me Julien FOURAY, avocat au barreau d'EPINAL

Les parties ayant été régulièrement convoquées par lettre recommandée avec accusé de réception, doublée d'une lettre simple, par le greffier.

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 17 Mars 2011, en audience publique devant la Cour composée de :

Madame Sylvette CLAUDE-MIZRAHI, Président de chambre,

Monsieur Christian MAGNIN, Conseiller,

Monsieur Francis MARTIN, Conseiller, qui a fait le rapport,

qui en ont délibéré ;

Greffier, lors des débats : Madame Caroline HUSSON ;

A l'issue des débats, le Président a annoncé que la décision serait rendue par mise à disposition au greffe le 12 Mai 2011, en application du deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile ;

ARRÊT : Contradictoire, rendu par mise à disposition publique au greffe le 12 Mai 2011, par Madame Caroline HUSSON, Greffier, conformément à l'article 450 alinéa 2 du Code de Procédure Civile ;

signé par Madame Sylvette CLAUDE-MIZRAHI, Président de chambre, et par Madame Caroline HUSSON, greffier ;

Copie exécutoire délivrée le à

Copie délivrée le à

EXPOSE DU LITIGE

Suivant acte authentique du 20 janvier 2009, Madame Françoise SIBILLE veuve SIMON a vendu à Monsieur Thomas REMY trois parcelles agricoles situées sur le territoire de la commune de SAPOIS, cadastrées section B n°698, B n°1417 et B n°520, d'une superficie totale de 1 ha 57 a 75 ca.

Par acte d'huissier du 6 août 2009, Monsieur Dominique CLAUDON a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux de REMIREMONT afin de voir annuler cette vente.

Monsieur Dominique CLAUDON a fait valoir qu'il était titulaire d'un bail à ferme sur ces parcelles et qu'en outre il les avaient achetées, bien que la vente n'ait pu être régularisée par acte authentique.

Madame Françoise SIBILLE épouse SIMON a conclu à l'irrecevabilité de la demande d'annulation.

Par jugement rendu le 26 juillet 2010, le tribunal paritaire des baux ruraux d'EPINAL a déclaré Monsieur Dominique CLAUDON irrecevable en son action et l'a invité à se pourvoir devant le tribunal de grande instance d'EPINAL s'il se prétend propriétaire des parcelles en litige. En outre, le tribunal l'a condamné à payer à Madame Françoise SIBILLE la somme de 500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Le tribunal a motivé sa décision en relevant que Monsieur Dominique CLAUDON ne prouvait pas sa qualité de fermier et ne pouvait, dès lors, revendiquer un droit de préemption.

Monsieur Dominique CLAUDON a régulièrement interjeté appel de ce jugement par déclaration en date du 25 août 2010. Il demande à la Cour d'infirmer le jugement déféré, de constater qu'il était fermier régulier des trois parcelles depuis le 1er novembre 1994, d'annuler la vente de ces trois parcelles à Monsieur Thomas REMY en fraude de ses droits, de condamner Madame Françoise SIBILLE à lui payer les sommes de 3.000 euros à titre de dommages et intérêts et de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Il expose :

- que la mère de l'intimée lui a consenti un bail rural sur les trois parcelles litigieuses à compter de novembre 1994,

- qu'étant devenue propriétaire de ces terres suite au décès de sa mère, Madame Françoise SIBILLE lui a vendu ces trois parcelles par acte sous seing privé en date du 19 juillet 2000 pour le prix de 18.000 francs, mais sans que la réitération de la vente par acte authentique ait pu être faite,

- que ce n'est qu'incidemment, lors de la fenaison 2009, qu'il a appris que les parcelles venaient d'être vendues de nouveau à un tiers, Monsieur Thomas REMY,

- que c'est en sa qualité de preneur qu'il allègue la violation de son droit de préemption pour solliciter l'annulation de cette vente,

- que le fait qu'il n'ait pas réglé de fermage au cours des dernières années n'a pu lui faire perdre sa qualité de preneur en place,

- qu'il n'a pas appelé en la cause l'acquéreur des trois parcelles car, jusqu'à une date récente, il en ignorait l'identité,

- que la violation de son droit de préemption lui a causé un préjudice dont il demande la réparation, d'autant que Madame Françoise SIBILLE a vendu deux fois les mêmes parcelles.

Madame Françoise SIBILLE conclut à la confirmation de la décision des premiers juges et à la condamnation de Monsieur Dominique CLAUDON à lui payer la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Elle soutient :

- qu'elle a communiqué à Monsieur Dominique CLAUDON, par courrier du 29 mars 2010, l'acte de vente notarié dont il demande l'annulation ; qu'il disposait donc d'un délai de six mois à compter de cette date pour faire publier l'acte d'huissier par lequel il a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux, ce qu'il ne justifie pas avoir fait, de sorte que son action est forclosée,

- qu'en outre, Monsieur Dominique CLAUDON a omis d'appeler en la cause l'acquéreur du bien,
- que si elle a signé l'acte sous seing privé du 19 juillet 2000 opérant vente des parcelles au profit de Monsieur Dominique CLAUDON et lui reconnaissant antérieurement la qualité de preneur, c'est uniquement parce qu'il a abusé de sa fragilité psychologique,
- que seul le preneur ayant correctement et pleinement exécuté ses obligations peut se prévaloir du droit de préemption, ce qui n'est pas le cas de Monsieur Dominique CLAUDON qui ne réglait plus les fermages depuis dix ans,
- qu'enfin Monsieur Dominique CLAUDON ne produit aucun justificatif prouvant sa qualité de preneur pour l'une des trois parcelles, à savoir la parcelle cadastrée B n°698.

La Cour se réfère aux conclusions des parties, visées par le greffier lors de l'audience du 17 mars 2011, et dont elles ont maintenu les termes lors de cette audience.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la recevabilité de l'action en nullité de la vente

L'article L412-12 alinéa 3 dispose qu'au cas où le droit de préemption n'a pu être exercé par suite de la non-exécution des obligations dont le bailleur est tenu, le preneur est recevable à intenter une action en nullité de la vente et en dommages et intérêts devant le tribunal paritaire.

Il résulte de cette disposition légale que seul le preneur en place est recevable à agir en nullité de la vente.

En l'espèce, Monsieur Dominique CLAUDON produit l'acte sous seing privé (signé par Madame Françoise SIBILLE) en date du 19 juillet 2000 qui est rédigé comme suit :

'... Je reconnais que Monsieur Dominique CLAUDON m'a bien versé ce jour la somme de 18.000 francs par chèque bancaire n° 9900013 de la Banque Populaire pour le règlement de l'achat des deux parcelles de terrain d'une superficie de 1 ha 57 a ...'. Les deux parcelles dont s'agit sont identifiées en début d'acte comme étant les parcelles cadastrées B n°520 et B n°1417.

L'article 1583 du code civil dispose que la vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès lors qu'on est convenu de la chose et du prix.

En l'occurrence, Madame Françoise SIBILLE ne conteste pas avoir vendu les parcelles précitées et en avoir reçu le prix. Monsieur Dominique CLAUDON ne conteste pas davantage les avoir achetées.

Dès lors, la vente est parfaite entre les parties, même si elle est inopposable aux tiers puisqu'elle n'a pas été régularisée devant notaire.

Par conséquent, dans ses rapports avec Madame Françoise SIBILLE, Monsieur Dominique CLAUDON est propriétaire des parcelles, il n'en est pas locataire, ces deux qualités n'étant pas cumulables. Or, le droit de préemption est réservé au seul preneur en place. Monsieur Dominique CLAUDON n'ayant plus, depuis le 19 juillet 2000, cette qualité envers Madame Françoise SIBILLE, il n'est pas recevable à agir contre elle en nullité de la vente sur le fondement de l'article L 412-12 du code rural précité.

L'acte de vente sous seing privé conclu entre les parties ne cite expressément que les deux parcelles cadastrées B n°520 et B n°1417, sans aucune allusion à la parcelle cadastrée B n°698. Toutefois, l'examen du plan cadastral montre que cette parcelle B 698 est une micro-parcelle, d'une superficie de 30 mètres carrés seulement, complètement enclavée au milieu de la parcelle B 1417 qui, elle, est une grande parcelle rectangulaire d'une superficie de 1 ha 31 a 20 ca. Il y a lieu d'en déduire que sa superficie négligeable a conduit à son omission et que l'intention des parties était d'inclure cette parcelle B 698 dans la vente, sans la dissocier de la parcelle B 1417 dont il serait incohérent de la détacher.

Aussi, la décision du premier juge qui a déclaré irrecevable l'action en nullité de la vente des trois parcelles précitées, consentie par Madame Françoise SIBILLE à Monsieur Thomas REMY, sera-t-elle confirmée.

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

L'action de Monsieur Dominique CLAUDON est certes déclarée irrecevable, mais la situation juridique confuse qui a conduit à prononcer cette irrecevabilité ne lui est pas imputable. Il serait donc inéquitable de lui laisser la charge des frais de justice. C'est pourquoi le jugement déféré sera infirmé à cet égard et Madame Françoise SIBILLE sera condamnée à payer à Monsieur Dominique CLAUDON la somme de 900 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile, ainsi qu'aux dépens de première instance et d'appel.

PAR CES MOTIFS

LA COUR, statuant publiquement, par arrêt contradictoire prononcé par mise à disposition au greffe, conformément aux dispositions de l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

DECLARE l'appel recevable ;

CONFIRME le jugement déféré en ce qu'il a déclaré l'action de Monsieur Dominique CLAUDON irrecevable ;

L'INFIRME sur les frais de justice taxables et irrépétibles et, statuant à nouveau :

CONDAMNE Madame Françoise SIBILLE à payer à Monsieur Dominique CLAUDON la somme de NEUF CENTS EUROS (900 euro) sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

CONDAMNE Madame Françoise SIBILLE aux dépens de première instance et d'appel.

Le présent arrêt a été signé par Madame CLAUDE-MIZRAHI, Président de chambre à la Cour d'Appel de NANCY, et par Madame HUSSON, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER, LE PRESIDENT,

Minute en cinq pages.

Décision Antérieure

•• Tribunal paritaire des baux ruraux Epinal du 26 juillet 2010 n° 51.09.0017

La rédaction JurisData vous signale :
Législation :

•• C. civ., art. 1583 ; C. rur., art. L. 412-12

Note de la Rédaction :

Critère(s) de sélection : décision très motivée

Abstract

•• Bail rural, droit du preneur au bail rural, droit de préemption du preneur, vente de trois parcelles à usage agricole, vente par acte authentique du 20 janvier 2009, action en annulation de la vente par l'ancien preneur, irrecevabilité de l'action (oui), bénéficiaire du droit de préemption, preneur en place, perte de la qualité de preneur en juillet 2000 (oui), vente des parcelles au preneur par le bailleur, vente non publiée inopposable aux tiers, élément inopérant (oui), vente parfaite, droit de préemption ne pouvant pas bénéficier au propriétaire des parcelles.