

## Cour d'appel de Rouen, CT0038, du 4 janvier 2006, 10

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Date</b>                 | 04/01/2006  |
| <b>Juridiction / Nature</b> | JURI  |
| <b>URL Légifrance</b>       | <a href="https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007628002">https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007628002</a> |

### RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL - Prémption  
- Exercice

R.G : 03/01378COUR D'APPEL DE ROUENCHAMBRE 1 CABINET 1 ARRET DU 4 JANVIER 2006  
DECISION DEFEREE :TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE D'EVREUX d 24 Janvier 2003 APPELANTE  
:SAFER DE HAUTE-NORMANDIE (SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET RURAL DE HAUTE  
NORMANDIE) La Garenne de Melleville 27930 GUICHAINVILLE représentée par la SCP GALLIERE  
LEJEUN MARCHAND GRAY, avoués à la Cour assistée de Me Alain DE BEZENAC, avocat au barreau de  
ROUEN INTIMES :Monsieur Jean-Marie X... 80170 VRELY représenté par la SCP GREFF PEUGNIEZ,  
avoués à la Cour assisté de Me BRELET, avocat au barreau de PARIS Madame Raymonde Y... épouse X...  
80170 VRELY DECEDEE Madame Elisabeth X... ... 92200 NEUILLY SUR SEINE représentée par la SCP  
GREFF PEUGNIEZ, avoués à la Cour assistée de Me BRELET, avocat au barreau de PARIS COMPOSITION  
DE LA COUR :En application des dispositions des articles 786 et 910 du nouveau Code de procédure civile,  
l'affaire a été plaidée et débattue à l'audience du 07 Novembre 2005 sans opposition des avocats devant  
Monsieur BOUCHE, Président, rapporteur, en présence de Madame HOLMAN, Conseiller Le magistrat  
rapporteur a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour composée de :Monsieur BOUCHÉ,  
Président Monsieur PERIGNON, Conseiller Madame HOLMAN, ConseillerGREFFIER LORS DES DEBATS  
:Madame SANNIER, Greffier DEBATS :A l'audience publique du 07 Novembre 2005, où l'affaire a été mise  
en délibéré au 4 Janvier 2006 ARRET :CONTRADICTOIRE Prononcé publiquement le 4 Janvier 2006, 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 nouveau Code de procédure civile signé par  
Monsieur BOUCHÉ, Président et par Madame SANNIER, Greffier présent à cette audience.Les époux X...  
et leur fille Elisabeth - les consorts X... - étaient propriétaires d'un corps de ferme et de terres agricoles  
situés à Neufchâtel-en Bray d'une superficie de 96

ha environ ;Ils ont consenti le 10 août 1999 à Anne-Sophie Z... une promesse de vente au prix de 3 500 000  
francs, les biens étant vendus libres au 15 mars 2000 et les consorts X... devant supporter la charge de  
l'indemnité de sortie ;Le 10 novembre 1999, le notaire maître A... en a avisé la SAFER qui, par lettre  
recommandée avec accusé de réception du 13 janvier 2000, a signifié sa décision d'exercer son droit de  
préemption en proposant le prix de 2 800 000 francs, que les consorts X... ont accepté le 25 avril 2000  
devant le notaire en consentant une vente à la SAFER à ce prix ;Constatant que, le 20 septembre 2000, la  
SAFER avait rétrocédé la propriété à de jeunes agriculteurs Jacky et Michèle B... au même prix que celui  
consenti à Anne-Sophie Z..., les consorts X... ont assigné la SAFER le 22 mars 2001, non pas en nullité de  
la préemption, mais en paiement de dommages et intérêts en réparation du préjudice qu'ils ont subi du fait  
d'une préemption fondée sur la spéculation foncière qu'ils qualifient de détournement et d'abus de  
pouvoir;Telles sont les circonstances dans lesquelles le tribunal de grande instance d'Evreux, par le  
jugement du 24 janvier 2003 qu'il a assorti de l'exécution provisoire,- a rejeté le moyen d'irrecevabilité de

la contestation des consorts X... fondé par la SAFER sur le dépassement du délai de six mois des articles L143-10 et L143-13 du code rural (et non 143-11 comme indiqué par le jugement ) à compter de la publication de la décision motivée,- a constaté que la préemption exercée le 13 janvier 2000 par la SAFER constitue un abus de droit,- et, faisant intégralement droit aux demandes des consorts X... , a condamné la SAFER à leur payer la somme de 72 413 ç de dommages et intérêts augmentée des intérêts au taux légal à compter du jugement et la somme de 2 500 ç au titre de l'article 700 du code de procédure civile.La SAFER a initié devant le Premier Président une procédure de suspension de l'exécution provisoire ; en acceptant de séquestrer le montant des condamnations entre les mains du président de la compagnie des avoués, les consorts X... ont mis un terme au référé et il n'a pas été prononcé d'ordonnance.La SAFER de Haute-Normandie a relevé appel de ce jugement et a conclu une troisième et dernière fois le 2 juin 2005 ;Les consorts X... ont répliqué une dernière fois le 13 septembre 2005;Après signature de l'ordonnance de clôture de la mise en état le 23 septembre 2005, l'avoué de la SAFER a communiqué une nouvelle pièce (no14) le 10 octobre intitulée "certificat d'affichage de la mairie de Neufchâtel-en Bray du 29 - 09 - 2005" ;Par lettre du 18 octobre 2005, l'avoué des intimés s'est opposé fermement à la révocation de l'ordonnance de clôture et, trouvant le procédé déloyal, demande le rejet pur et simple de la pièce ;Le 25 octobre 2005, la SAFER a encore signifié des conclusions ;Dès lors qu'un calendrier de procédure était annoncé depuis juin 2003, et que l'exception d'irrecevabilité pour tardiveté du recours exercé par les consorts X... avait été tranchée par le tribunal sans que la SAFER en reprenne le moyen avant ses conclusions du 2 juin 2005, il lui appartenait en temps utile de produire aux débats les pièces, nouvelles, dont elle entendait se prévaloir à l'appui de cette reprise ;En attendant que la mise en état soit clôturée pour apporter un nouvel élément qui aurait dû être en sa possession depuis longtemps et pour actualiser encore ses conclusions, la SAFER ne justifie pas de cause grave au sens de l'article 784 du code de procédure civile de nature à fonder la révocation de l'ordonnance de clôture ;La pièce no 14 communiquée le 10 octobre 2005 et les conclusions du 25 octobre suivant sont donc écartées des débats.Dans ses dernières écritures recevables du 2 juin 2005 qui saisissent la Cour, la SAFER de Haute-Normandie maintient qu'elle a respecté la procédure de motivation et le délai de publication et que les demandeurs sont forclos à passer outre en choisissant d'agir en dommages et intérêts pour " habiller juridiquement" leur acquiescement donné devant le notaire et leur omission d'agir en temps utile;Elle conclut en conséquence à l'irrecevabilité des demandes des consorts X..., subsidiairement à leur mal-fondé, et réclame une indemnité de 2 287 ç pour ses frais irrépétibles.À la suite du décès de Raymonde Y... épouse X..., seuls son mari Jean-Marie et leur fille Elisabeth - les consorts X... concluent le 13 septembre 2005 à la confirmation du jugement déféré et à la condamnation de la SAFER à leur payer 3 646 ç au titre de l'article 700 du code de procédure civile, 10 000 ç de dommages et intérêts pour appel abusif et 1 016,60 ç au titre des frais qu'ils ont engagés à a suite de la procédure de référé développée devant le

Premier Président. SUR CELA COUR Sur la recevabilité de la demande des consorts VIEILLE La SAFER reprend devant la cour le moyen tiré d'un défaut d'intérêt des consorts X... à agir, dès lors qu'ils n'ont pas mis en oeuvre dans le délai légal de six mois la procédure de contestation du prix offert prévue par l'article L143-10 alinéas 2 et 3 et que, payés de la vente de leur bien par la SAFER suivant acte de maître A... en date du 25 avril 2000, ils n'ont plus à connaître la suite qui a été donnée à ce bien ; Le tribunal a rejeté ce moyen, au juste motif que, si les consorts X..., en acceptant l'offre de préemption au prix de 2 800 000 francs, ont mis fin à toute contestation de ce prix, ils restent recevables au-delà de ce délai à contester la légalité de la préemption ou des motifs invoqués par la SAFER ; Dans ses conclusions du 2 juin 2005, la SAFER invoque pour la première fois devant la cour un second moyen d'irrecevabilité, que le tribunal a écarté par référence à l'article L 134-13 concernant les contestations de la préemption, à défaut de preuve de l'affichage en mairie de la décision de rétrocession dans les conditions dictées par

l'article R 143-11 ; Tout en critiquant l'action des consorts X... en ce que, sous le couvert d'une action en dommages et intérêts, ils agissent de manière forclosée en contestation de la décision de préemption, l'appelante se fonde désormais sur la forclusion élargie de l'article L 143-14 du code rural relative tant aux décisions de rétrocession qu'à celles de préemption, qui énonce : "Sont également irrecevables les actions en justice contestant les décisions de rétrocession prises par les SAFER ainsi que les décisions de préemption s'il s'agit de la mise en cause du respect des objectifs définis à l'article L 143-2 intentées au-delà d'un délai de six mois à compter du jour où les décisions motivées de rétrocession ont été rendues publiques" ; Là encore, le moyen manque de pertinence, dès lors que la preuve n'est toujours pas faite d'une publicité dans les conditions de l'article R 143-11, qui aurait servi de point de départ au délai de six mois : s'agissant de la décision de rétrocession, il apparaît en effet que l'affichage allégué en mairie serait du 11 juillet 2000, ce qui n'est pas compatible avec l'acte notarié de rétrocession aux époux B... du 20 septembre 2000 ; aucun autre affichage n'est justifié ; Quant à la publicité parue dans les pages d'annonces légales de l'Union Agricole le 7 septembre 2000, elle est sans portée, à défaut d'énonciation du prix et des motifs de la rétrocession ; D'où il résulte que les consorts X..., qui ont appris incidemment que la rétrocession s'était faite le 20 septembre 2000 au même prix de 3 500 000 francs que celui qu'ils avaient initialement proposé à l'acquéreur évincé, sont recevables à agir par assignation du 22 mars 2001 en dommages et intérêts pour détournement de pouvoir et abus de droit ; Sur le fond La décision de préemption signifiée aux consorts X... le 13 janvier 2000 était motivée de la manière suivante, par référence à certains des huit objectifs limitativement énumérés à l'article L 143-2 du code rural : " Estimant que ce prix ( 3 500 000 francs + indemnités) nettement exagéré en fonction des prix pratiqués dans la région pour des immeubles du même ordre, nous avons l'honneur de vous informer que la SAFER de Haute-Normandie, après accord express de ses Commissaires du Gouvernement, propose d'acquérir ce fonds pour un prix principal de 2 800 000 francs ( + indemnités )...."Ce droit de préemption qui résulte de

l'envoi de la présente lettre est exercé en fonction des objectifs suivants prévus au paragraphe 1 de l'article 7 de la susdite loi ( du 8 août 1962 ), savoir :5ème objectif : la lutte contre la spéculation foncière,1er objectif : l'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs,2eme objectifs :

l'agrandissement des exploitations existantes et l'amélioration de leur répartition parcellaire ;Suit un commentaire en caractères gras, qui ne concerne que le premier de ces objectifs, c'est-à-dire le no5, les autres objectifs n'étant pas développés :**"La cession d'une exploitation agricole équilibrée peut conduire à sa suppression en tant qu'entité autonome. Dans cette perspective, la pratique d'un niveau de prix largement excessif ne saurait constituer une faculté de dérogation aux objectifs clairement fixés dans le Projet Agricole Départemental, comme dans la Charte Régionale pour l'installation des jeunes. Dès lors, il appartient à la SAFER, s'agissant de cession à titre onéreux, de mener toute action visant à assurer la transmission de telles exploitations."**Ainsi, l'intervention de la SAFER de Haute-Normandie, par exercice de son droit de préemption avec contreproposition de prix aux vendeurs, permettra, après avoir ramené le prix à un niveau plus conforme au marché foncier, de procéder à l'installation de l'un des jeunes inscrits au RD13 ;Il ressort clairement de cette décision que l'objectif prioritaire et seul motivé de préemption retenu par la SAFER portait sur un ajustement au marché du prix de 3 500 000 francs, estimé excessif, l'offre faite aux vendeurs se limitant à 2 800 000 francs ;Or il est indéniable que cet objectif n'a pas été respecté, dès lors que la revente par la SAFER aux époux B... s'est faite le 20 septembre 2000 en l'étude de maître A... au prix de 3 500 000 francs ( soit 533 571, 56 ç ) ;S'agissant de l'exact montant de la rétrocession, par comparaison à celui offert initialement par les consorts X..., il apparaît :> qu'en l'absence de préemption, les consorts X... auraient dû recevoir la somme de 3 500 000 francs, dont à déduire l'indemnité pour amélioration due au fermier sortant qu'ils s'étaient engagés à prendre en charge ( 225 000 francs ), soit une somme nette de 3 275 000 francs ; ils devaient acquitter hors vente les frais de négociation à hauteur de 54 270 francs ;C'est en contradiction avec le bordereau d'information que lui avait adressé maître A..., que la SAFER se méprend en affectant dans son calcul du prix qu'aurait payé Anne-Sophie Z... les frais d'actes négociés et l'indemnité d'amélioration ;Les consorts X... n'ont reçu de la SAFER que 2 800 000 francs et, ainsi qu'il résulte d'un compte de maître A... daté du 21 septembre 2000, ils ont dû payer la somme de 53 820 francs au titre des frais de conseil et de rédaction ;> qu'en facturant aux époux B... la somme de 3 500 000 francs qui figure en page 3 de l'acte, la SAFER leur a fait supporter, outre le prix 2 800 000 francs, l'indemnité de 225 000 francs due au fermier sortant, les frais notariés à hauteur de 81 000 francs, et sa propre rémunération de 394 000 francs ;Ainsi qu'il résulte de sa propre lettre du 12 avril 2000 adressée à maître A..., elle a en outre fait supporter par les époux C..., les fermiers sortants, l'indemnité de culture, distincte en l'espèce de l'indemnité de 225 000 francs, soit 106 000 francs qui correspond à l'ensemencement fait par Monsieur D... et au solde du fermage dû par les fermiers ;S'agissant à l'évidence d'un abus dans l'exercice du droit de préemption et d'un détournement de

procédure qui font perdre aux consorts X... la différence entre le prix perçu de la SAFER et celui qu'ils auraient pu recevoir de la cultivatrice évincée Anne-Sophie Z..., sont inopérants et dénués de pertinence les moyens tirés par l'appelante d'une renonciation à toute contestation par la signature de la vente à son profit au prix de 2 800 000 francs, ou d'un droit exclusivement réservé aux bénéficiaires potentiels évincés de contester la transaction passée avec les époux B... ;L'on cherche ainsi vainement les moyens mis en oeuvre par la SAFER pour réguler les prix et éviter une spéculation foncière qu'en l'espèce elle n'a aucunement caractérisée ;Dès lors que, par ailleurs, elle n'a pas motivé les deux autres objectifs énumérés lors de l'exercice de son droit de préemption, elle s'est rendue coupable d'un véritable détournement de procédure ;Sur ce fondement, elle doit indemniser les consorts X... de la perte financière que l'injuste exercice de son droit de préemption leur a provoquée, soit:  $3\,275\,000 - 2\,800\,000 = 475\,000$  francs ( 72 413 ç ) ;La confirmation du jugement déféré et l'équité commandent que les intimés soient indemnisés par une somme de 3 500 ç des frais hors dépens qu'en appel ils ont dû exposer pour faire confirmer leurs droits ;Ils sont également recevables et fondés en leur demande d'indemnité, chiffrée à 1 000 ç par la cour, pour les frais irrépétibles qu'ils ont supportés au cours de la procédure de référé introduite par la SAFER pour obtenir la suspension de l'exécution provisoire de la décision confirmée, procédure radiée en suite de la séquestration spontanée des fonds accordés par le tribunal;Dès lors qu'aucun reproche ne peut être fait aux consorts X... tant à l'occasion de la promesse de vente rendue caduque par la préemption que dans la mise en oeuvre d'une procédure parfaitement justifiée, et qu'aucun moyen sérieux n'est venu en cause d'appel contredire le détournement de procédure imputable à la SAFER jugé par

le tribunal, l'appel de celle-ci a revêtu un caractère abusif qui a provoqué chez les intimés des tracasseries et un préjudice moral distincts de leurs frais irrépétibles ;Ces derniers recevront à ce titre une indemnité de 1 200 çPAR CES MOTIFS Déclare irrecevables la pièce no 14 communiquée le 10 octobre 2005 et les conclusions signifiées par la SAFER le 25 octobre suivant ;Confirme le jugement du 24 janvier 2003 en toutes ses dispositions ;Condamne la SAFER de Haute-Normandie à payer aux consorts X... les sommes complémentaires de 3 500 euros et de 1 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;La condamne à leur payer la somme de 1 200 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive ;La condamne aux dépens, dont distraction au profit de la société civile professionnelle GREFF & PEUGNIEZ avoué dans les conditions définies par l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

## RÉFÉRENCE

---

JURI, 4 janvier 2006. Disponible sur Légifrance :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007628002> (consulté le 20 juin 2026).