

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 18 juin 2014

N° de pourvoi: 13-13.617

ECLI:FR:CCASS:2014:C300837

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

Me Rémy-Corlay, SCP Bouzidi et Bouhanna, SCP Delaporte, Briard et Trichet, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur les trois moyens du pourvoi principal, réunis :

Attendu selon l'arrêt attaqué (Rouen, 12 décembre 2012), que M. Y... a vendu à M. X..., sous la condition suspensive de non préemption par la SAFER, un manoir et des terres ; que M. et Mme Z... sont intervenus à l'acte pour renoncer à se prévaloir du statut du fermage sur les parcelles vendues et se sont engagés à réitérer cette renonciation dans l'acte authentique de vente ; que la SAFER de Haute-Normandie a décidé d'exercer son droit de préemption, puis a refusé à Mme Z... l'attribution d'un bail rural à long terme sur les terres et a informé M. X... qu'elle lui rétrocéderait une partie de la propriété acquise ; que la SAFER n'a pas signé l'acte authentique d'achat de la propriété, malgré la sommation délivrée par M. Y..., arguant de ce que M. et Mme Z... refusaient de réitérer leur renonciation à se prévaloir d'un bail rural sur les parcelles vendues ; que M. X... a sollicité l'annulation de la décision de préemption de la SAFER ainsi que la condamnation tant de cette dernière que des époux Z... à lui payer des dommages-intérêts ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors, selon le moyen : 1°/ qu'ayant rappelé que selon l'article L. 412-8, alinéa 4, du code rural, la SAFER bénéficie d'un délai de deux mois pour réaliser l'acte authentique et que passé ce délai, la déclaration de préemption est nulle quinze jours après une mise en demeure par acte extrajudiciaire resté sans effet, puis relevé qu'il résulte de l'exposé des faits et de leur chronologie que la SAFER a décidé de préempter, le 2 décembre 2005, des terres libres d'occupation au vu d'un extrait de l'acte de vente sous seing privé comportant renonciation expresse de M. et Mme Z... à se prévaloir du statut du fermage et s'engageant à réitérer cette renonciation lors de la signature de l'acte authentique, puis décidé que la SAFER n'était pas en mesure de signer l'acte authentique de vente dans les quinze jours de la sommation qui lui avait été notifiée par M. Y..., puisque les époux Z... refusaient de renouveler leur renonciation et revendiquaient le statut du fermage, en contradiction avec

les mentions de l'acte sous seing privé, que la décision de préemption portant sur des terres libres et non grevées d'un bail rural, la SAFER était donc contrainte d'attendre l'issue du litige élevé par M. et Mme Z... devant le tribunal paritaire des baux ruraux pour réitérer la vente en la forme authentique, un délai ne pouvant courir à l'encontre d'une partie qui n'est en état d'agir dans un sens ou dans un autre, que la décision de préemption n'est pas nulle et conserve ses effets, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales s'évinçant de ses propres constatations dont il résultait que faute d'avoir déféré à la mise en demeure de signer l'acte authentique de vente, celle-ci était restée sans effet, et la nullité de plein droit était encourue et elle a violé l'article L. 412-8 du code rural et de la pêche maritime ;

2°/ qu'ayant rappelé que selon l'article L. 412-8, alinéa 4, du code rural, la SAFER bénéficie d'un délai de deux mois pour réaliser l'acte authentique et que passé ce délai, la déclaration de préemption est nulle quinze jours après une mise en demeure par acte extrajudiciaire restée sans effet, puis relevé qu'il résulte de l'exposé des faits et de leur chronologie que la SAFER a décidé de préempter, le 2 décembre 2005, des terres libres d'occupation au vu d'un extrait de l'acte de vente sous seing privé comportant renonciation expresse de M. et Mme Z... à se prévaloir du statut du fermage et s'engageant à réitérer cette renonciation lors de la signature de l'acte authentique, puis décidé que la SAFER n'était pas en mesure de signer l'acte authentique de vente dans les quinze jours de la sommation qui lui avait été notifiée par M. Y..., puisque les époux Z... refusaient de renouveler leur renonciation et revendiquaient le statut du fermage, en contradiction avec les mentions de l'acte sous seing privé, que la décision de préemption portant sur des terres libres et non grevées d'un bail rural, la SAFER était donc contrainte d'attendre l'issue du litige élevé par M. et Mme Z... devant le tribunal paritaire des baux ruraux pour réitérer la vente en la forme authentique, un délai ne pouvant courir à l'encontre d'une partie qui n'est en état d'agir dans un sens ou dans un autre, que la décision de préemption n'est pas nulle et conserve ses effets, la cour d'appel qui se fonde sur des circonstances inopérantes dès lors qu'elle relevait que la préemption avait pour objet des terres libres d'occupation, a violé l'article L. 412-8 du code rural et de la pêche maritime ;

3°/ que M. X... faisait valoir que la SAFER, professionnel de l'immobilier, ne pouvait rétrocéder le bien préempté en faisant un profit substantiel, sans avoir préalablement la qualité de propriétaire, ce qui lui imposait de régulariser la vente dans les quinze jours de la mise en demeure soit le 13 février 2006, qu'en rétrocédant le bien préempté avant d'avoir régularisé la vente, la SAFER a commis une faute particulièrement grave et lourde de conséquences financières pour l'exposant, entraîné dans une procédure qui dure depuis plus de six ans ; qu'en décidant que la SAFER n'a commis aucune faute de nature à engager sa responsabilité en rétrocédant les biens préemptés à M. X... avant d'avoir réitéré la vente en la forme authentique, peu important à cet égard qu'elle ne disposât pas, préalablement à cette rétrocession, d'un titre de propriété, alors que cette possibilité de procéder par substitution lui était ouverte par la loi du 9 juillet 1999, la cour d'appel se prononce par un motif inopérant dès lors que la SAFER a exercé son droit de préemption lequel est distinct de la faculté de substitution prévue par l'article L. 141-1 du code rural et de la pêche maritime et elle a violé l'article 1382 du code civil ;

4°/ que M. X... faisait valoir que la SAFER, professionnel de l'immobilier, ne pouvait rétrocéder le bien préempté en faisant un profit substantiel, sans avoir préalablement la qualité de propriétaire, ce qui lui imposait de régulariser la vente dans les quinze jours de la mise en demeure soit le 13 février 2006, qu'en rétrocédant le bien préempté avant d'avoir régularisé la vente, la SAFER a commis une faute particulièrement grave et lourde de conséquences financières pour l'exposant, entraîné dans une procédure qui dure depuis plus de six ans ; qu'en affirmant qu'en tout état de cause, cette rétrocession, fût-elle prématurée, ne saurait engager la responsabilité de la SAFER, dès lors que, si elle avait suivi et non précédé la signature de l'acte authentique, la situation de M. X...,

rétrocessionnaire dûment titré mais confronté, aux lieu et place de M. Y... ou de la SAFER, aux réclamations et actions engagées par M. et Mme Z..., n'eût pas été meilleure que celle qui a été et est présentement la sienne depuis l'engagement de la procédure, qu'il suit de ces circonstances que, par suite de la carence de M. et Mme Z... à renouveler leur renonciation au statut du fermage exprimé à l'acte de vente sous seing privé et de l'engagement d'une action publique devant le tribunal paritaire des baux ruraux, le bien offert à la vente n'était plus juridiquement libre de bail à ferme, de sorte que la SAFER, en refusant de signer l'acte authentique de vente du domaine à des conditions différentes de celles qui lui avaient été notifiées, n'a commis aucune faute, quand le bien préempté était libre de tout bail ainsi qu'il résultait de la notification faite par le notaire et des propres constatations de l'arrêt, peu important les prétentions émises par les consorts Z...

postérieurement à l'exercice du droit de préemption, la cour d'appel qui se prononce par des motifs inopérants a violé l'article 1382 du code civil ;

5°/ que M. X... faisait valoir que la SAFER, professionnel de l'immobilier, ne pouvait rétrocéder le bien préempté en faisant un profit substantiel, sans avoir préalablement la qualité de propriétaire, ce qui lui imposait de régulariser la vente dans les quinze jours de la mise en demeure soit le 13 février 2006, qu'en rétrocédant le bien préempté avant d'avoir régularisé la vente, la SAFER a commis une faute particulièrement grave et lourde de conséquences financières pour l'exposant, entraîné dans une procédure qui dure depuis plus de six ans ; qu'en affirmant qu'en tout état de cause, cette rétrocession, fût-elle prématurée, ne saurait engager la responsabilité de la SAFER, dès lors que, si elle avait suivi et non précédé la signature de l'acte authentique, la situation de M. X..., rétrocessionnaire dûment titré mais confronté, aux lieu et place de M. Y... ou de la SAFER, aux réclamations et actions engagées par M. et Mme Z..., n'eût pas été meilleure que celle qui a été et est présentement la sienne depuis l'engagement de la procédure, qu'il suit de ces circonstances que, par suite de la carence de M. et Mme Z... à renouveler leur renonciation au statut du fermage exprimé à l'acte de vente sous seing privé et de l'engagement d'une action publique devant le tribunal paritaire des baux ruraux, le bien offert à la vente n'était plus juridiquement libre de bail à ferme, de sorte que la SAFER, en refusant de signer l'acte authentique de vente du domaine à des conditions différentes de celles qui lui avaient été notifiées, n'a commis aucune faute, quand il appartenait à la SAFER de régulariser la vente dans le délai de quinze jours courant depuis la mise en demeure et d'agir à l'encontre des prétentions des consorts Z... avant de procéder à la rétrocession, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 de code civil ;

6°/ que M. X... demandait réparation de la perte de chance d'exploiter les biens, induite par la faute de la SAFER qui n'a pas régularisé la vente, suite à l'exercice de son droit de préemption, avant de lui rétrocéder le bien six ans plus tard ; qu'en retenant que toutefois aucune des composantes du préjudice allégué n'est établie dans la mesure où les bénéfices qu'aurait pu rapporter le centre de rééducation dont l'installation était envisagée sont incertains, sans préciser ce qui permettait une telle affirmation, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

7°/ que M. X... demandait réparation de la perte de chance d'exploiter les biens, induite par la faute de la SAFER qui n'a pas régularisé la vente, suite à l'exercice de son droit de préemption, avant de lui rétrocéder le bien six ans plus tard ; qu'en retenant que toutefois aucune des composantes du préjudice allégué n'est établie dans la mesure où les bénéfices qu'aurait pu rapporter le centre de rééducation dont l'installation était envisagée sont incertains, la cour d'appel, qui n'a par là-même pas exclu la réalisation de bénéfice, n'a pas tiré les conséquences légales s'évinçant de ses propres constatations et elle a violé l'article 1382 du code civil ;

8°/ que M. X... faisait valoir que la faute de la SAFER qui n'a pas régularisé la vente, suite à l'exercice de son droit de préemption, avant de lui rétrocéder le bien six ans plus tard,

avait eu pour conséquence un renchérissement du financement de l'acquisition, la banque lui proposant un prêt au taux de 5,70 % au lieu de 3,60 %, soit un surcoût de 28 7010,37 euros, le coût de l'assurance augmentant de 29 300 euros ; qu'en retenant qu'aucune des composantes du préjudice allégué n'est établie dans la mesure où le taux définitif du prêt qui sera accordé à M. X... n'est pas connu avec certitude, compte tenu des évolutions des taux d'emprunt selon la conjoncture économique, la cour d'appel n'a par là même pas constaté l'absence de préjudice et elle a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

9°/ que M. X... faisait valoir que la faute de la SAFER qui n'a pas régularisé la vente, suite à l'exercice de son droit de préemption, avant de lui rétrocéder le bien six ans plus tard, avait eu pour conséquence l'impossibilité de céder sa propriété dans les mêmes conditions financières que celles sur la base desquelles une promesse de vente avait été signée le 26 octobre 2005, le prix ayant baissé de 80 000 euros ; qu'en décidant qu'aucune des composantes du préjudice allégué n'est établie dans la mesure où la diminution du prix de vente de la maison de Saint-Julien-de-Liègue, que l'intéressé dit envisager de vendre pour financer partie du prix d'acquisition de la propriété des Huguenots n'est nullement avéré au regard des fluctuations constantes du marché immobilier depuis plus de six années, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant retenu que la SAFER n'était pas en mesure de signer l'acte authentique de vente dans les quinze jours de la sommation qui lui avait été notifiée par M. Y..., dès lors que les époux Z... refusaient de renouveler leur renonciation à revendiquer le statut du fermage, en contradiction avec les mentions de l'acte sous seing privé, la décision de préemption portant sur des terres libres et non grevées d'un bail rural, alors que les terres litigieuses ne pouvaient être considérées comme libres lorsque M. Y... avait mis en demeure la SAFER de signer l'acte authentique de vente, que la SAFER pouvait rétrocéder les biens préemptés à M. X... avant d'avoir réitéré la vente sous la forme authentique, la cour d'appel, abstraction faite de motifs surabondants, a pu en déduire que l'absence de régularisation n'était pas imputable à la SAFER, qui n'avait commis aucune faute en refusant de signer l'acte authentique de vente à des conditions différentes de celles qui lui avaient été notifiées, que la décision de préemption n'était pas nulle et que M. X... ne pouvait prétendre à l'indemnisation d'un préjudice ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu que M. et Mme Z... qui ne s'étaient nullement mépris sur leurs droits en renonçant au statut du fermage et qui n'établissaient aucun vice de leur consentement, avaient fautivement rétracté leur renonciation au statut du fermage en considération de mobiles personnels, sans démontrer que leur revirement aurait été provoqué par l'attitude de M. X..., et souverainement apprécié la valeur et de la portée des éléments de preuve qui lui étaient soumis, la cour d'appel a pu déduire que l'attitude des époux Z... avait causé un préjudice à M. Y... consistant en la perte d'une chance de faire fructifier un patrimoine ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chaque demandeur la charge des dépens afférents à son pourvoi ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes de M. X... et de M. et Mme Z... ; condamne M. X... à payer à la SAFER de Haute-Normandie la somme de 3 000 euros et M. et Mme Z... à payer à M. Y... F... la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit juin deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Bouzidi et Bouhanna, avocat aux Conseils, pour M. X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

LE POURVOI REPROCHE A L'ARRÊT ATTAQUÉ D'AVOIR infirmé le jugement, dit que la décision de préemption de la SAFER de Haute-Normandie était valide et qu'elle n'avait commis aucune faute de nature à engager sa responsabilité, et d'avoir rejeté toute autre demande,

AUX MOTIFS QUE, selon l'article L. 412-8, alinéa 4 du code rural, la SAFER bénéficie d'un délai de deux mois pour réaliser l'acte authentique ; que passé ce délai, la déclaration de préemption est nulle quinze jours après une mise en demeure par acte extrajudiciaire resté sans effet ; que cette nullité ne peut être prononcée si l'absence de régularisation de la vente n'est pas imputable à la SAFER ; qu'il résulte de l'exposé des faits et de leur chronologie que la SAFER a décidé de préempter, le 2 décembre 2005, des terres libres d'occupation au vu d'un extrait de l'acte de vente sous seing privé comportant renonciation expresse de M. et Mme Z... à se prévaloir du statut du fermage et s'engageant à réitérer cette renonciation lors de la signature de l'acte authentique ; que, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les mobiles et tractations sous-jacents ayant déterminé cette renonciation puis le revirement de M. et Mme Z..., il suffit de constater que la SAFER n'était pas en mesure de signer l'acte authentique de vente dans les quinze jours de la sommation qui lui avait été notifiée par M. Y..., puisque les époux Z... refusaient de renouveler leur renonciation et revendiquaient le statut du fermage, en contradiction avec les mentions de l'acte sous seing privé : la décision de préemption portant sur des terres libres et non grevées d'un bail rural, la SAFER était donc contrainte d'attendre l'issue du litige élevé par M. et Mme Z... devant le tribunal paritaire des baux ruraux pour réitérer la vente en la forme authentique ; or, un délai ne pouvant courir à l'encontre d'une partie qui n'est en état d'agir dans un sens ou dans un autre, la cour dira que la décision de préemption n'est pas nulle et conserve ses effets ;

ALORS D'UNE PART QUE, ayant rappelé que selon l'article L. 412-8, alinéa 4 du code rural, la SAFER bénéficie d'un délai de deux mois pour réaliser l'acte authentique et que passé ce délai, la déclaration de préemption est nulle quinze jours après une mise en demeure par acte extrajudiciaire resté sans effet, puis relevé qu'il résulte de l'exposé des faits et de leur chronologie que la SAFER a décidé de préempter, le 2 décembre 2005, des terres libres d'occupation au vu d'un extrait de l'acte de vente sous seing privé comportant renonciation expresse de M. et Mme Z... à se prévaloir du statut du fermage et s'engageant à réitérer cette renonciation lors de la signature de l'acte authentique, puis décidé que la SAFER n'était pas en mesure de signer l'acte authentique de vente dans les quinze jours de la sommation qui lui avait été notifiée par M. Y..., puisque les époux Z... refusaient de renouveler leur renonciation et revendiquaient le statut du fermage, en contradiction avec les mentions de l'acte sous seing privé, que la décision de préemption portant sur des terres libres et non grevées d'un bail rural, la SAFER était donc contrainte d'attendre l'issue du litige élevé par M. et Mme Z... devant le tribunal paritaire des baux ruraux pour réitérer la vente en la forme authentique, un délai ne pouvant courir à l'encontre d'une partie qui n'est en état d'agir dans un sens ou dans un autre, que la décision de préemption n'est pas nulle et conserve ses effets, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales s'évinçant de ses propres constatation dont il résultait que faute d'avoir déféré à la mise en demeure de signer l'acte authentique de vente, celle-ci était restée sans effet, et la nullité de plein droit était encourue et elle a violé l'article L 412-8 du

code rural et de la pêche maritime ;

ALORS D'AUTRE PART QU'ayant rappelé que selon l'article L. 412-8, alinéa 4 du code rural, la SAFER bénéficie d'un délai de deux mois pour réaliser l'acte authentique et que passé ce délai, la déclaration de préemption est nulle quinze jours après une mise en demeure par acte extrajudiciaire resté sans effet, puis relevé qu'il résulte de l'exposé des faits et de leur chronologie que la SAFER a décidé de préempter, le 2 décembre 2005, des terres libres d'occupation au vu d'un extrait de l'acte de vente sous seing privé comportant renonciation expresse de M. et Mme Z... à se prévaloir du statut du fermage et s'engageant à réitérer cette renonciation lors de la signature de l'acte authentique, puis décidé que la SAFER n'était pas en mesure de signer l'acte authentique de vente dans les quinze jours de la sommation qui lui avait été notifiée par M. Y..., puisque les époux Z... refusaient de renouveler leur renonciation et revendiquaient le statut du fermage, en contradiction avec les mentions de l'acte sous seing privé, que la décision de préemption portant sur des terres libres et non grevées d'un bail rural, la SAFER était donc contrainte d'attendre l'issue du litige élevé par M. et Mme Z... devant le tribunal paritaire des baux ruraux pour réitérer la vente en la forme authentique, un délai ne pouvant courir à l'encontre d'une partie qui n'est en état d'agir dans un sens ou dans un autre, que la décision de préemption n'est pas nulle et conserve ses effets, la cour d'appel qui se fonde sur des circonstances inopérantes dès lors qu'elle relevait que la préemption avait pour objet des terres libres d'occupation, a violé l'article L 412-8 du code rural et de la pêche maritime ;

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

LE POURVOI REPROCHE A L'ARRÊT ATTAQUÉ D'AVOIR infirmé le jugement, dit que la décision de préemption de la SAFER de Haute-Normandie était valide et qu'elle n'avait commis aucune faute de nature à engager sa responsabilité, et d'avoir rejeté toute autre demande,

AUX MOTIFS QUE sur les fautes respectives des parties et leur demande de réparation, en ce qui concerne la SAFER, contrairement à ce qu'a estimé le tribunal, la SAFER était libre de retenir, pour motiver sa décision de rétrocession à M. X..., des motifs ou objectifs différents de ceux ayant motivé sa décision de préempter, initialement déterminée par l'objectif « d'installer un jeune agriculteur ou conforter les exploitations locales spécialisées dans la production de viande bovine tout en préservant les caractéristiques de la partie bâtie et, notamment, celle mise en valeur à proximité, spécialisée dans la production de viande bovine et ayant un fils marié doté de la capacité professionnelle agricole et désireux de s'installer avec son épouse », et n'était nullement tenue, sauf à dénaturer sa mission en privilégiant des intérêts particuliers déterminés à l'avance sans tenir compte de candidatures ultérieures, de consentir à Mme Z..., un bail rural sur les parcelles préemptées, ayant finalement choisi de retenir le projet de M. X... d'installer un centre de rééducation locomotrice fonctionnelle pour les équidés et étant juge de l'opportunité de choisir entre les candidatures qui lui étaient présentées, celle qui lui paraissait la plus opportune, d'où il suit qu'elle n'a commis aucune faute de nature à engager sa responsabilité en rétrocédant les biens préemptés à M. X... avant d'avoir réitéré la vente en la forme authentique, peu important à cet égard qu'elle ne disposât pas, préalablement à cette rétrocession, d'un titre de propriété, alors que cette possibilité de procéder par substitution lui était ouverte par la loi du 9 juillet 1999 ; qu'en tout état de cause, cette rétrocession, fût-elle prématurée, ne saurait engager sa responsabilité, dès lors que, si elle avait suivi et non précédé la signature de l'acte authentique, la situation de M. X..., rétrocessionnaire dûment titré mais confronté, aux lieu et place de M. Y... ou de la SAFER,

aux réclamations et actions engagées par M. et Mme Z..., n'eût pas été meilleur que celle qui a été et est présentement la sienne depuis l'engagement de la procédure ; qu'il suit de ces circonstances que, par suite de la carence de M. et Mme Z... à renouveler leur renonciation au statut du fermage exprimé à l'acte de vente sous seing privé et de l'engagement d'une action publique devant le tribunal paritaire des baux ruraux, le bien offert à la vente n'était plus juridiquement libre de bail à ferme, de sorte que la SAFER, en refusant de signer l'acte authentique de vente du domaine à des conditions différentes de celles qui lui avaient été notifiées, n'a commis aucune faute ; qu'en effet, contrairement à ce que prétend M. Y..., les terres litigieuses ne pouvaient être considérées comme libres lorsqu'il a mis en demeure la SAFER de signer l'acte authentique de vente, eu égard à l'aléa attaché au succès des prétentions des époux Z... qui revenaient sur leurs engagements antérieurs, prétentions qu'il appartenait au vendeur, et non à l'acquéreur de combattre en justice ; que les appels en garantie de la SAFER sont sans objet du fait de la solution donnée au litige en ce qui la concerne ;

ALORS D'UNE PART QUE l'exposant faisait valoir que la SAFER, professionnel de l'immobilier, ne pouvait rétrocéder le bien préempté en faisant un profit substantiel, sans avoir préalablement la qualité de propriétaire, ce qui lui imposait de régulariser la vente dans les quinze jours de la mise en demeure soit le 13 février 2006, qu'en rétrocédant le bien préempté avant d'avoir régularisé la vente, la SAFER a commis une faute particulièrement grave et lourde de conséquences financières pour l'exposant, entraîné dans une procédure qui dure depuis plus de 6 ans ; qu'en décidant que la SAFER n'a commis aucune faute de nature à engager sa responsabilité en rétrocédant les biens préemptés à M. X... avant d'avoir réitéré la vente en la forme authentique, peu important à cet égard qu'elle ne disposât pas, préalablement à cette rétrocession, d'un titre de propriété, alors que cette possibilité de procéder par substitution lui était ouverte par la loi du 9 juillet 1999, la Cour d'appel se prononce par un motif inopérant dès lors que la SAFER a exercé son droit de préemption lequel est distinct de la faculté de substitution prévue par l'article L 141-1 du code rural et de la pêche maritime et elle a violé l'article 1382 du code civil ;

ALORS D'AUTRE PART QUE l'exposant faisait valoir que la SAFER, professionnel de l'immobilier, ne pouvait rétrocéder le bien préempté en faisant un profit substantiel, sans avoir préalablement la qualité de propriétaire, ce qui lui imposait de régulariser la vente dans les quinze jours de la mise en demeure soit le 13 février 2006, qu'en rétrocédant le bien préempté avant d'avoir régularisé la vente, la SAFER a commis une faute particulièrement grave et lourde de conséquences financières pour l'exposant, entraîné dans une procédure qui dure depuis plus de 6 ans ; qu'en affirmant qu'en tout état de cause, cette rétrocession, fût-elle prématurée, ne saurait engager la responsabilité de la SAFER, dès lors que, si elle avait suivi et non précédé la signature de l'acte authentique, la situation de M. X..., rétrocessionnaire dûment titré mais confronté, aux lieu et place de M. Y... ou de la SAFER, aux réclamations et actions engagées par M. et Mme Z..., n'eût pas été meilleure que celle qui a été et est présentement la sienne depuis l'engagement de la procédure, qu'il suit de ces circonstances que, par suite de la carence de M. et Mme Z... à renouveler leur renonciation au statut du fermage exprimé à l'acte de vente sous seing privé et de l'engagement d'une action publique devant le tribunal paritaire des baux ruraux, le bien offert à la vente n'était plus juridiquement libre de bail à ferme, de sorte que la SAFER, en refusant de signer l'acte authentique de vente du domaine à des conditions différentes de celles qui lui avaient été notifiées, n'a commis aucune faute, quand le bien préempté était libre de tout bail ainsi qu'il résultait de la notification faite par le notaire et des propres constatations de l'arrêt, peu important les prétentions émises par les consorts Z... postérieurement à l'exercice du droit de préemption, la Cour d'appel qui se prononce par des motifs inopérants a violé l'article 1382 du code civil ;

ALORS DE TROISIEME PART QUE l'exposant faisait valoir que la SAFER, professionnel de l'immobilier, ne pouvait rétrocéder le bien préempté en faisant un profit substantiel, sans avoir préalablement la qualité de propriétaire, ce qui lui imposait de régulariser la vente dans les quinze jours de la mise en demeure soit le 13 février 2006, qu'en rétrocédant le bien préempté avant d'avoir régularisé la vente, la SAFER a commis une faute particulièrement grave et lourde de conséquences financières pour l'exposant, entraîné dans une procédure qui dure depuis plus de 6 ans ; qu'en affirmant qu'en tout état de cause, cette rétrocession, fût-elle prématurée, ne saurait engager la responsabilité de la SAFER, dès lors que, si elle avait suivi et non précédé la signature de l'acte authentique, la situation de M. X..., rétrocessionnaire dûment titré mais confronté, aux lieu et place de M. Y... ou de la SAFER, aux réclamations et actions engagées par M. et Mme Z..., n'eût pas été meilleure que celle qui a été et est présentement la sienne depuis l'engagement de la procédure, qu'il suit de ces circonstances que, par suite de la carence de M. et Mme Z... à renouveler leur renonciation au statut du fermage exprimé à l'acte de vente sous seing privé et de l'engagement d'une action publique devant le tribunal paritaire des baux ruraux, le bien offert à la vente n'était plus juridiquement libre de bail à ferme, de sorte que la SAFER, en refusant de signer l'acte authentique de vente du domaine à des conditions différentes de celles qui lui avaient été notifiées, n'a commis aucune faute, quand il appartenait à la SAFER de régulariser la vente dans le délai de quinze jours courant depuis la mise en demeure et d'agir à l'encontre des prétentions des consorts Z... avant de procéder à la rétrocession, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;
TROISIEME MOYEN DE CASSATION

LE POURVOI REPROCHE A L'ARRÊT ATTAQUÉ D'AVOIR infirmé le jugement, dit que la décision de préemption de la SAFER de Haute-Normandie était valide et qu'elle n'avait commis aucune faute de nature à engager sa responsabilité, et d'avoir rejeté toute autre demande,

AUX MOTIFS QUE M. X... s'est porté acquéreur du domaine mis en vente par M. Y... et a été évincé, dans un premier temps, par la SAFER ; que cette dernière lui a rétrocédé, sur sa candidature, la propriété préemptée, selon lettre recommandée avec avis de réception du 15 février 2006, pour le motif suivant : « Rétrocession d'une propriété rurale de caractère permettant une mutation et le développement d'un centre de rééducation locomotive fonctionnelle pour les équidés » en contrepartie d'une convention de mise à disposition à la SAFER de 13 ha environ ; que cette rétrocession, supposant l'acquisition préalable du domaine par la SAFER, n'a pu avoir lieu en raison des prétentions émises par M. et Mme Z... qui se sont prévalus d'un bail rural portant sur les parcelles objet de la vente en dépit de leur renonciation précédemment exprimée à l'acte sous seing privé de vente ; que M. X... , qui conteste avoir pris quelque engagement que ce soit envers M. et Mme Z... , soutient n'avoir commis aucune faute et se trouver victime d'une situation qui lui a été imposée par la faute de ces derniers, alors que, titulaire d'une autorisation d'exploiter définitive depuis le 14 novembre 2005, il a vu retardée son acquisition, en qualité de rétrocessionnaire, de la propriété des Huguenots et la mise en oeuvre de son projet d'installation d'un centre de rééducation fonctionnelle d'équidés ; qu'il estime subir de ce fait, non seulement une perte de chance, mais encore un préjudice lié à l'augmentation du taux du prêt immobilier destiné à financer l'acquisition des biens dont s'agit et des frais accrus d'assurance ; que toutefois aucune des composantes du préjudice allégué n'est établie dans la mesure où les bénéfices qu'aurait pu rapporter le centre de rééducation dont l'installation était envisagée sont incertains, ou le taux définitif du prêt qui sera accordé à M. X... n'est pas connu avec certitude, compte tenu des évolutions des taux

d'emprunt selon la conjoncture économique, ou la diminution du prix de vente de la maison de Saint-Julien-de-Liègue, que l'intéressé dit envisager de vendre pour financer partie du prix d'acquisition de la propriété des Huguenots n'est nullement avéré au regard des fluctuations constantes du marché immobilier depuis plus de six années ; qu'à toutes fins, il sera observé que l'autorité de chose jugée attachée à la décision de débouter opposer par cette cour dans son arrêt du 5 juin 2008 aux demandes indemnitaires formées par M. X... à l'encontre de M. et Mme Z... fait obstacle à toute représentation des mêmes demandes à l'occasion d'une instance distincte mais ayant même objet et cause, en ce qui concerne les demandes indemnitaires présentées par M. X... , que la première se déroulant entre les mêmes parties ; qu'au vu de ces éléments les demandes de M. X... seront rejetées.

ALORS D'UNE PART QUE l'exposant demandait réparation de la perte de chance d'exploiter les biens, induite par la faute de la SAFER qui n'a pas régularisé la vente, suite à l'exercice de son droit de préemption, avant de lui rétrocéder le bien six ans plus tard ; qu'en retenant que toutefois aucune des composantes du préjudice allégué n'est établie dans la mesure où les bénéfices qu'aurait pu rapporter le centre de rééducation dont l'installation était envisagée sont incertains, sans préciser ce qui permettait une telle affirmation, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS D'AUTRE PART QUE l'exposant demandait réparation de la perte de chance d'exploiter les biens, induite par la faute de la SAFER qui n'a pas régularisé la vente, suite à l'exercice de son droit de préemption, avant de lui rétrocéder le bien six ans plus tard ; qu'en retenant que toutefois aucune des composantes du préjudice allégué n'est établie dans la mesure où les bénéfices qu'aurait pu rapporter le centre de rééducation dont l'installation était envisagée sont incertains, la cour d'appel qui n'a par là-même pas exclu la réalisation de bénéfice, n'a pas tiré les conséquences légales s'évinçant de ses propres constatations et elle a violé l'article 1382 du code civil ;

ALORS DE TROISIEME PART QUE l'exposant faisait valoir que la faute de la SAFER qui n'a pas régularisé la vente, suite à l'exercice de son droit de préemption, avant de lui rétrocéder le bien six ans plus tard, avait eu pour conséquence un renchérissement du financement de l'acquisition, la banque lui proposant un prêt au taux de 5, 70 % au lieu de 3, 60 %, soit un surcoût de 287010, 37 €, le coût de l'assurance augmentant de 29300 € ; qu'en retenant qu'aucune des composantes du préjudice allégué n'est établie dans la mesure où le taux définitif du prêt qui sera accordé à M. X... n'est pas connu avec certitude, compte tenu des évolutions des taux d'emprunt selon la conjoncture économique, la Cour d'appel n'a par là même pas constaté l'absence de préjudice et elle a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

ALORS DE QUATRIEME PART QUE l'exposant faisait valoir que la faute de la SAFER qui n'a pas régularisé la vente, suite à l'exercice de son droit de préemption, avant de lui rétrocéder le bien six ans plus tard, avait eu pour conséquence l'impossibilité de céder sa propriété dans les mêmes conditions financières que celles sur la base desquelles une promesse de vente avait été signée le 26 octobre 2005, le prix ayant baissé de 80. 000 € ; qu'en décidant qu'aucune des composantes du préjudice allégué n'est établie dans la mesure où la diminution du prix de vente de la maison de Saint-Julien-de-Liègue, que l'intéressé dit envisager de vendre pour financer partie du prix d'acquisition de la propriété des Huguenots n'est nullement avéré au regard des fluctuations constantes du marché immobilier depuis plus de six années, la Cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Delaporte, Briard et Trichet, avocat de M. et

Mme Z...

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné M. et Mme Z... à payer à M. Y... la somme de 50 000 € toutes causes confondues en réparation de son préjudice,

Aux motifs que

En ce qui concerne M. et Mme Z...

Aux termes d'une argumentation autant confuse que contradictoire, M. et Mme Z... prétendent :

- que Mme Z... était bénéficiaire, depuis le 1er octobre 1995, d'un bail rural sur 32 hectares appartenant à M. Y... , dont elle récoltait les herbages, ce que M. Y... n'ignorait pas, bien qu'il ait attesté auprès de la Direction départementale de l'agriculture qu'il était exploitant en titre des 47 ha 25 ares dépendant de sa propriété, lors du dépôt de la demande d'autorisation d'exploiter présentée par M. X... , le 21 septembre 2005,
- qu'ainsi qu'en attestent MM. François A... et Régis B..., membres de la commission départementale d'orientation agricole (CDAO) M. X... , lors de son audition, le 8 novembre 2005 par le CDAO, a indiqué vouloir utiliser une dizaine d'hectares pour ses chevaux et laisser en place les exploitants sur le reste des terres ce qui explique la raison pour laquelle ils ont accepté de renoncer au statut du fermage ou de s'en prévaloir en contrepartie de la promesse de M. X... et, selon M. B... , cette orientation a déterminé la commission à rétrocéder le domaine au susnommé
- qu'ils n'ont pas réitéré leur renonciation au statut du fermage car M. X... leur a signifié, le 13 février 2006, qu'il ne leur laisserait pas exploiter les terres,- que M. C..., qui désirait acquérir le manoir et ses terres aux lieu et place de M. X... avait demandé l'intervention de la SAFER, laquelle lui avait fait signer, le 9 novembre 2005, une promesse d'achat du manoir et des terres aux termes de laquelle il s'engageait à louer 46 hectares à tout agriculteur désigné par la SAFER,
- que la décision de préemption de la SAFER était déterminée par l'objectif de donner les parcelles à bail rural à leur fils, ainsi que l'établit la motivation, de sa décision " d'installer un jeune agriculteur ou conforter les exploitations locales spécialisées dans la production de viande bovine tout en préservant les caractéristiques de la partie bâtie et, notamment celles mise en valeur à proximité, spécialisée dans la production de viande bovine et ayant un fils marié doté de la capacité professionnelle agricole et désireux de s'installer avec son épouse, mais qu'elle n'a pas respecté cette décision en rétrocédant les terres à M. X... , vétérinaire,
- qu'ils n'ont commis aucune faute en refusant de réitérer leur renonciation à se prévaloir du statut du fermage, dès lors que leur engagement en ce sens à l'acte de vente sous seings privés permettait à la cession de se réaliser dans les conditions prévues ;

Cet argumentaire est dépourvu de toute apparence de logique alors que, si Mme Z... était, comme elle l'affirme et l'a revendiqué ultérieurement, effectivement titulaire d'un bail rural sur 32 hectares de parcelles appartenant à M. Y... , elle n'avait aucune raison, ni son mari, de renoncer au statut du fermage dans l'acte sous seings privés du septembre 2005 en considération d'une promesse de M. X... de maintenir un statut dont ils bénéficiaient déjà ;

Ainsi que le rappelle l'arrêt de cette Cour du 5 juin 2008 Mme Z... signait annuellement avec le gestionnaire de biens de M. Y... , M. D..., des contrats de vente d'herbe et pactes de bêtes en pension, M. E... élevant un cheptel bovin ; Mme Z... aurait obtenu des DPU { subventions animales) en fonction de ces contrats ; il s'en déduit que M. et Mme Z... ne se sont nullement mépris sur leurs droits en renonçant au statut du fermage, ils n'établissent aucun vice de leur consentement et qu'ils ont fautivement rétracté leur renonciation au statut du fermage en considération de mobiles personnels, cherchant à obtenir le bénéfice du fermage sur les terres pour leur fils ;

A cela, il convient d'ajouter, en premier lieu, que M. et Mme Z... , majeurs et libres de leurs droits, ont renoncé sans équivoque ni ambiguïté au statut du fermage dans l'acte sous seings privés du 21 septembre 2005 auquel ils sont intervenus, n'assortissant d'aucune réserve cette renonciation ; qu'en deuxième lieu, ils n'établissent ni que M. X... leur aurait fait quelque promesse que ce soit ni que leur consentement aurait été vicié par de telles promesses, qui, purement verbales et sans garanties aucunes, ne pouvaient déterminer une renonciation aussi péremptoire de leur part, à supposer même qu'elles aient existé à cet égard, les attestations de MM. A... et B... ne sont pas opérantes émanant d'agriculteurs proches des époux Z... et apparaissent de complaisance, étant observé qu'à la date à laquelle s'est réunie la CDAO, le 8 novembre 2005, les époux Z... avaient déjà renoncé au statut du fermage dans l'acte sous seings privés du 21 septembre précédent, en sorte que les engagements pris lors de cette réunion par M. X... n'ont pu déterminer leur consentement antérieur ; qu'en troisième lieu, toujours à supposer véridiques les allégations de M. et Mme Z... relatives aux affirmations de M. X... selon lesquelles ils ne seraient pas troublés dans leur exploitation des herbages, celles-ci, anéanties par la préemption de la SAFER, n'ont pu reprendre effet par le seul fait de la rétrocession du domaine à M. X... , à un prix et des conditions différentes de celles convenues à l'acte sous seings privés conclu entre celui-ci et M. Y... ; qu'en quatrième lieu, les démarches de Mme Z... , qui s'est portée candidate à l'attribution d'un bail rural à long terme sur les parcelles dont s'agit auprès de la SAFER, démontrent qu'elle était consciente de ne plus détenir aucun droit sur les mêmes parcelles ; qu'en cinquième lieu, M. et Mme Z... ne peuvent sans se contredire et priver : par la-même leurs allégations sur l'existence d'un bail rural de toute pertinence, prétendre à la fois que les promesses de M. X... aurait déterminé leur renonciation à se prévaloir du statut du fermage, et que la SAFER a préempté la propriété de Bouvreuil à l'instigation du notaire C... qui s'était engagé à acquérir les terres occupées et à les maintenir sur l'exploitation ; cette promesse était évidemment destinée à emporter la décision de préemption de la SAFER afin d'évincer M. X... de l'acquisition du manoir et de faire primer la candidature de M. C... sur la sienne ; en sixième lieu, la motivation même de la décision de préemption de la SAFER, soit : " installer-un jeune agriculteur ou conforter les exploitations locales spécialisées dans la production de viande bovine tout en préservant les caractéristiques de la partie bâtie et notamment celle mise en valeur à proximité, spécialisée dans la production de viande bovine et ayant un fils marié doté de la capacité professionnelle agricole et désireux de s'installer avec son épouse " , prouve que les parcelles préemptées n'étaient pas grevées d'un bail rural lors de la préemption, puisque l'objectif alors retenu était d'installer un jeune agriculteur sur les parcelles, ce qui n'aurait pu avoir lieu si un preneur à bail rural avait été déjà en place ; qu'en septième lieu, quelles qu'aient été les tribulations des pourparlers entretenus avec M. et Mme Z... relativement à leur souhait de se maintenir, eux ou leur fils, sur les parcelles litigieuses postérieurement à la signature de l'acte sous seings privés du 21 septembre 2005, elles ne les autorisaient nullement à revenir sur une renonciation expressément exprimée et conditionnant une vente portant sur un prix de près d'un million d'euros, sans qu'ils engagent gravement leur responsabilité, ne démontrant nullement que leur revirement aurait été provoqué par la rétractation prétendue des promesses tout

autant prétendues de M. X... ; qu'enfin, en huitième et dernier lieu, M. et Mme Z... ne peuvent, de bonne foi, soutenir que leur refus de renouveler leur renonciation à se prévaloir du statut du fermage ne présentait aucun intérêt pour les vendeur et acquéreur et aurait été sans effet sur la signature de l'acte authentique alors, que, d'une part, ils s'étaient formellement engagés à réitérer cet engagement à première réquisition du vendeur, d'autre part, que Mme Z... avait, entre-temps, engagé une action devant le tribunal paritaire des baux ruraux de Neufchâtel-en-Bray pour se voir reconnaître titulaire d'un bail rural sur les parcelles objet de la vente, en sorte que l'acte authentique de vente ne pouvait être signé sans attendre l'issue de cette instance, qui s'est poursuivie jusque devant la Cour de cassation ;

M. et Mme Z... soutiennent encore qu'ils auraient dû conserver l'exploitation des 32 hectares du domaine soit en raison d'un engagement de M. Marc X... , soit en bénéficiant du statut du fermage auquel ils ont renoncé du fait des promesses non tenues de ce dernier : ; que Mme Z... , qui aurait dû bénéficier de ces terres jusqu'à sa retraite, a quitté les lieux à la fin de l'année 2008 alors qu'elle aurait dû exploiter ces terres de 2009 jusqu'à sa retraite à la fin de l'année 2017, soit pendant 9 ans, en sorte qu'ils subiraient à leur sens, selon le rapport du CER France, un préjudice annuel de 10. 546 € et que M. X... devrait les indemniser de leur préjudice financier résultant de la perte d'exploitation de 32 hectares et être ainsi condamné à leur payer la somme de 94 914 € au titre de dommages intérêts (10 546 x 9) ;

Cette prétention est autant impudente que mal fondée du fait non seulement de l'absence de preuve d'un engagement quelconque de M, X... , comme il a été ci-avant relevé, mai encore du fait qu'il a été jugé définitivement que M. et Mme Z... avaient irréversiblement renoncé, le 21 septembre 2005, à tout droit au statut du fermage sur les terres litigieuses ;

En ce qui concerne

M. Y... , vendeur du domaine des Huguenots, a vu la vente de sa propriété paralysée par, d'une part, le refus de M. et Mme Z... de réitérer à l'acte authentique de vente la renonciation à se prévaloir du statut du fermage qu'ils avaient formellement exprimée à l'acte sous seings privés du 21 septembre 2005, d'autre part, par l'introduction devant le tribunal paritaire des baux ruraux d'une action destinée à voir reconnaître Mme Z... : titulaire d'uni bail rural sur partie des parcelles mises en vente ; ces agissements fautifs sont, pour une partie qui serra évaluée à la moitié du dommage, à l'origine de l'impossibilité, pour M. Y... de disposer de ses biens et de percevoir le prix de la vente depuis le mois de juin 2006 et de le faire fructifier, également de la contrainte dans laquelle il s'est trouvé d'exposer des frais d'entretien depuis lors pour maintenir en bon état le manoir et les terres objet de le vente ; ce partage de responsabilité procède de la constatation des propres fautes de M. Y... à l'origine de la paralysie de la vente, dès lors qu'il ne pouvait ignorer, ou son mandataire, que partie de ses terres étaient susceptibles de se voir appliquer une présomption de ruralité, M. D..., administrateur de : son domaine, ayant à cet égard, demandé à Mme Z... , par lettre du 26 juin 1997, de prendre route mesures'utiles pour éviter des fugues de ses animaux sur les parcelles données à bail, en sorte que c'est imprudemment qu'il s'est. contenté de faire intervenir les époux Z... à l'acte de vente sous seings privés afin qu'ils indiquassent ne détenir aucun titre d'occupation découlant du statut du fermage sur les parcelles objet de la vente, sans clarifier plus amplement ou purger valablement le droit de préemption éventuel de Mme Z... ;

M. Y... chiffre son préjudice comme suit, étant observé que les demandes de réparation qu'il forme à cet égard ne sont pas irrecevables comme nouvelles en cause d'appel

puisqu'elles ne sont que le complément de ses demandes originaires ;

-72. 356, 52

au titre des frais d'entretien des biens litigieux,

-214. 706, 69 € au titre du préjudice financier dû à l'immobilisation du prix de vente,

-6. 097, 93 € pour la réparation des toitures,

soit un total de 293. 025, 14 € ;

Néanmoins, il convient, pour évaluer le préjudice du vendeur, de tenir compte du fait qu'il a eu, en contrepartie des frais d'entretien assumés depuis près de six années et demi, la jouissance dudit bien, que les calculs de rentabilité du placement des fonds correspondant au prix de vente auxquels il, se livre ne reposent que sur des spéculations sans certitude sur les résultats qui auraient pu être obtenus selon l'évolution des placements choisis et, enfin, que les déficits dégagés par la propriété en cause lui permettent de défiscaliser avantageusement ses impositions ; son préjudice s'analyse en fait comme une simple perte de chance de faire fructifier un patrimoine ; quant aux frais de réparation des toitures, M. Y... ne produit qu'un simple devis de travaux et n'établit pas qu'il aurait, à ce jour, fait effectuer les réparations nécessaires ;

Au vu de ces éléments, le préjudice global de M. Y... sera chiffré à la somme de 100000 €, que M. et Mme Z... seront condamnés à lui régler à hauteur de moitié, soit 50. 000 €

Alors que la demande de dommages et intérêts fondée sur le caractère abusif d'une action en justice doit être présentée devant le juge saisi de cette action et pour être appréciée par lui en même temps que le bien fondé de l'action ; qu'en l'espèce, il résulte tant des conclusions de M. Y... que de l'arrêt attaqué que le fait générateur de la responsabilité alléguée tenait à la revendication par les époux Z... du statut du fermage, revendication soutenue à l'occasion d'une procédure terminée par un arrêt de la Cour d'appel de Rouen du 5 juin 2008 et un arrêt de la Cour de cassation du 15 septembre 2009 ; qu'en accueillant la demande de dommages intérêts de M. Y... qui la conduisait à apprécier le caractère fautif de la revendication soutenue en justice dans le cadre d'une instance différente, la Cour d'appel a violé les articles 32-1 du Code de procédure civile et 1351 du Code civil,

Alors d'autre part qu'en statuant par les motifs précités qui ne caractérisent pas le caractère abusif de la revendication en justice du bénéfice du statut

du fermage par les époux Z... , la Cour d'appel a violé les articles 31 du Code de procédure civile et 1382 du Code civil,

Alors enfin qu'il résulte des propres constatations des juges du fond que la régularisation de la vente par M. Y... n'était pas intervenue au jour de l'arrêt, le 12 décembre 2012, en raison de la contestation de la décision de préemption tant par M. Y... que par M. X... ; qu'il n'était par ailleurs pas contesté que M. et Mme Z... avaient libéré les terres en juin 2008, soit dès le prononcé de l'arrêt qui avait infirmé le jugement leur reconnaissant le bénéfice du statut du fermage en juin 2008 ; qu'il s'en déduisait que le retard de la vente était sans lien de causalité avec la revendication par M. et Mme Z... du statut du fermage et ne pouvait en aucune façon leur être imputé ; qu'en déclarant néanmoins M. et Mme Z... responsables du préjudice subi par M. Y... du fait de ce retard, la cour d'appel a violé les article 32-1 du Code de procédure civile et 1382 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Rouen , du 12 décembre 2012