

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 30 octobre 2013

N° de pourvoi: 12-19870

ECLI:FR:CCASS:2013:C301233

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président

SCP Bénabent et Jéhannin, SCP Gatineau et Fattaccini, 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 :

Attendu selon l'arrêt attaqué (Saint Denis, 10 février 2012) que M. et Mme X... ont promis de vendre à Mme Y..., épouse Z... des parcelles agricoles cadastrées DK 125 et DK 79 ; que la SAFER de la Réunion (la SAFER) a exercé son droit de préemption sur ces biens et les a acquis par acte du 13 octobre 2000 ; que les mêmes parcelles avaient été auparavant vendues par les époux X... à M. A... et que cette vente a été résolue à la demande de la SAFER, par un arrêt du 5 mars 1999, ordonnant l'expulsion de M. A... ; que celui-ci est resté dans les lieux, son droit de rétention ayant été judiciairement reconnu jusqu'à la restitution du prix par les époux X... ; que la SAFER ayant procédé à la division des parcelles acquises par préemption, la parcelle DK 79 est devenue DK 220 et 221 et la parcelle DK 125 est devenue DK 222 et 223 ; qu'en exécution d'un protocole d'accord mettant fin au litige les opposant, la SAFER a rétrocédé à M. A... les parcelles DK 221 et 223 par acte du 23 février 2006, puis, par acte du 14 mai 2007, les parcelles DK 220 et 222 au groupement foncier agricole Terre Blanche (le GFA) ; que par acte du 28 juin 2007, Mme Y..., épouse Z... a assigné la SAFER, M. A... et les époux X... en annulation de la décision de préemption et de celle de rétrocession au profit de M. A..., en constatation de la perfection de la vente qui lui avait été consentie le 18 mai 2000 et subsidiairement en dommages-intérêts ; qu'en cause d'appel Mme Y... a appelé en intervention forcée le GFA et son gérant M. B... ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que Mme Y..., épouse Z... avait eu connaissance au cours de la

procédure de première instance, par la communication de l'acte de vente qui lui avait été faite le 6 mars 2008, de la rétrocession des parcelles DK 220 et DK 222 au GFA, la cour d'appel en a exactement déduit que l'intervention forcée du GFA et de M. B... n'était pas recevable et a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision de ce chef ;

Mais sur le premier moyen :

Vu les articles L. 143-14, R. 143-11 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 6 § 1 de la convention de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales ;

Attendu, selon le premier de ces textes, que sont 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 ont été rendues publiques ;

Que, selon le deuxième, avant de rétrocéder les biens préemptés, la SAFER prend les mesures de publicité prévues à l'article R. 142-3 ; que la décision de rétrocession est notifiée, avec indication des motifs ayant déterminé le choix de l'attributaire, aux candidats non retenus, et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'acquéreur évincé ; que la décision de rétrocession fait l'objet, dans le délai d'un mois à compter du jour de la signature de l'acte authentique, d'un affichage, pendant quinze jours, à la mairie de la commune de situation des biens et que cet affichage constitue le point de départ du recours prévu à l'article L. 143-14 ;

Attendu que pour déclarer irrecevable la contestation par Mme Y..., épouse Z... des décisions de préemption du 25 juillet 2000 et de rétrocession du 23 février 2006 prises par la SAFER, l'arrêt retient que l'acte de rétrocession des parcelles DK 221 et 223 à M. A... a fait l'objet d'une publicité par affichage en mairie le 1er août 2006, qu'il s'ensuit que Mme Y... devait engager sa contestation avant le 1er février 2007 et que l'ayant fait le 28 juin 2007, elle était irrecevable à agir ;

Qu'en statuant ainsi, tout en constatant que la SAFER n'établissait pas avoir notifié à Mme Y..., épouse Z..., l'acte de rétrocession, alors que le délai de six mois à compter de l'affichage en mairie ne peut, sans porter atteinte au droit à un recours effectif, courir contre une personne à qui la décision qu'elle entend contester n'a pas été notifiée, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a, par confirmation du jugement, déclaré irrecevable la contestation par Mme Y..., épouse Z... des décisions de préemption du 25 juillet 2000 et de rétrocession du 23 février 2006 prises par la SAFER de la Réunion et

débouté Mme Y..., épouse Z... de sa demande d'annulation de la vente consentie à M. A..., l'arrêt rendu le 10 février 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Saint-Denis ; remet en conséquence, sur ces points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Saint-Denis, autrement composée ;

Condamne la SAFER de la Réunion aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes de la SAFER de la Réunion et de M. A... ; condamne la SAFER de la Réunion à payer à Mme Y..., épouse Z... la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente octobre deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils, pour Mme Y..., épouse Z....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR déclaré irrecevable la contestation par Madame Marguerite Z... des décisions de préemption en date du 25 juin 2000 et de rétrocession en date du 23 février 2006 prises par la SAFER DE LA RÉUNION et d'AVOIR débouté Madame Z... de l'ensemble de ses demandes, en ce compris sa demande de dommages et intérêts formée contre la SAFER DE LA RÉUNION ;

AUX MOTIFS PROPRES QU' « il résulte des dispositions de l'article L. 143-3 du code rural qu'à peine de nullité les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural doivent justifier leur décision de préemption par référence explicite et motivée à l'un ou plusieurs des objectifs ci-dessus définis et la porter à la connaissance des intéressés. Elle doit également motiver et publier la décision de rétrocession et annoncer préalablement à toute rétrocession son intention de mettre en vente le fonds acquis par préemption ou à l'amiable. La motivation de la rétrocession doit porter sur la justification du choix de l'attributaire. C'est en invoquant le non-respect de ces objectifs que Marie Bernadette Irène Y... épouse Z... entend contester l'exercice du droit de préemption et la rétrocession des parcelles à Jean David A.... Dans une telle hypothèse, en application des dispositions de l'article L. 143-13 du même code, le délai d'action pour contester la préemption est de six mois à compter du jour où les décisions motivées de rétrocession ont été rendues publiques. Le délai d'action est le même pour les actions tendant à la contestation de la

décision de rétrocession. En l'espèce la décision de préemption par la SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL suite à la signature de la promesse de vente par les époux X... à Marie Bernadette Irène Y... épouse Z... des parcelles DK 125 et DK 79, le 18 mai 2000 a été notifiée à cette dernière le 1er août 2000 et affichée le même jour. L'acte de rétrocession à Jean David A... des parcelles DK 221 et DK 223 provenant de la division des parcelles ainsi préemptées a été signé le 23 février 2006. Cette rétrocession a fait l'objet d'une publicité par affichage en mairie le 1er août 2006. Si l'article R. 143-11 du code rural prescrit que la rétrocession doit être notifiée aux candidats non retenus par lettre recommandée avec accusé de réception, il précise de manière expresse que le recours ne peut être exercé que pendant un délai de 6 mois à compter de l'affichage en mairie. Il s'ensuit que Marie Bernadette Irène Y... épouse Z... se devait d'engager sa contestation contre l'exercice du droit de préemption et contre la rétrocession avant le 1er février 2007. C'est donc à juste titre que les premiers juges ont considéré qu'ayant introduit l'instance le 28 juin 2007, Marie Bernadette Irène Y... épouse Z... était irrecevable à agir. L'appelante entend soutenir que le délai n'a pas couru à son encontre compte tenu de la fraude commise par la SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL et Jean David A... Elle invoque à cette fin que la rétrocession ne lui a pas été notifiée comme le prévoit l'article R. 143-11 précité. S'il est exact que la SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL ne démontre pas lui avoir notifié l'acte de rétrocession, elle-même ne justifie avoir été candidate pour cette rétrocession suite à la publicité qui en avait été faite le 28 octobre 2000. Elle ne peut en outre reprocher à la SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL d'avoir fait figurer le numéro des nouvelles parcelles dont elle ignorait l'existence, alors qu'elle-même démontre avoir été candidate à de nombreuses propositions de rétrocession et avoir ainsi suivi avec attention les différentes ventes auxquelles cette société procédait. En outre et surtout elle ne justifie pas la volonté de la SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL de l'évincer frauduleusement de l'achat de ces parcelles. Il ne peut être contesté que la SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL en exerçant son droit de préemption a estimé que le projet agricole de l'appelante était moins "cohérent" que d'autres pour l'aménagement foncier agricole. Le fait que la SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL ait choisi ensuite, au moment de procéder à la rétrocession des terres ainsi préemptées, de partager le terrain et d'entériner l'occupation effective d'une partie de celui-ci par Jean David A... à des fins autres qu'agricoles, ne démontre pas l'existence d'une entente frauduleuse à son détriment, même si ce choix avait déjà fait l'objet d'un protocole d'accord signé le 28 octobre 2004 auquel elle n'était pas partie alors que, comme il a été dit plus haut, le maintien dans les lieux de Jean David A... avait été validé par des décisions de justice ne faisant dépendre son départ que de l'action d'un tiers en l'espèce des époux X... à qui il incombait de rembourser le prix perçu et sur lesquels la SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL ne disposait pas d'autres moyens que ceux d'engager des procédures judiciaires ou de substituer aux époux X... pour dédommager Jean David A... Si ce choix n'est pas de manière incontestable dans les objectifs affichés de la SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL, et aurait peut être pu être remis en cause dans le cadre de la contestation de la rétrocession au fond, il ne permet pas de qualifier l'existence d'une fraude dispensant l'appelante de respecter le délai d'action commençant à courir à compter d'une formalité qui a été respectée. De même la publicité faite en mairie de la rétrocession est totalement transparente et exclut toute volonté de fraude, puisqu'il y est bien précisé que la rétrocession est faite au profit de Jean David A... et indique que l'objectif fut-il critiquable est "le maintien en place de l'occupant". Il convient en conséquence de confirmer la décision dont appel. En l'absence de démonstration de l'existence d'une fraude,

Marguerite Marie Bernadette Irène Y... épouse Z... ne peut prétendre à l'allocation de dommages et intérêts. (¿) Marguerite Bernadette Irène Y... épouse Z... supportera les dépens d'appel. L'équité ne commande pas qu'il soit fait application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile» ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QU' « aux termes de l'article L. 143-3 du Code rural, les décisions des SAFER d'exercer leur droit de préemption dans le cadre de la vente de terrains agricoles doivent, à peine de nullité, être justifiées par référence explicite et motivée à un ou plusieurs des objectifs définis par l'article L. 143-2 du même code. Quant aux décisions de rétrocession prises par les SAFER, elles doivent indiquer les motifs ayant déterminé le choix de l'attributaire. De plus, elles doivent faire l'objet d'un affichage à la mairie de la commune de situation des biens et d'une notification par lettre recommandée avec avis de réception à l'acquéreur évincé, en application de l'article R. 143-11. Par ailleurs, en vertu de l'article L. 143-13, les actions en justice contestant les décisions de préemption prises par les SAFER doivent être exercées dans un délai de six mois à compter du jour où ces décisions ont été rendues publiques, à peine d'irrecevabilité. Toutefois, lorsque la contestation des décisions de préemption tend à la mise en cause du respect des objectifs définis à l'article L. 143-2, le délai de forclusion de six mois ne court qu'à compter du jour de l'affichage en mairie des décisions motivées de rétrocession, selon l'article L. 143-14. Ce jour, conformément à la même disposition, constitue également le point de départ du délai pour agir en contestation des décisions de rétrocession. Enfin, il résulte de l'article 2251 du Code civil que la prescription ne court pas contre celui qui est dans l'impossibilité absolue d'agir, notamment en raison de la fraude dont il est victime. En l'espèce, Mme Z... sollicite la nullité de la décision de préemption prise par la SAFER de la Réunion le 25 juillet 2000 et de sa décision de rétrocession adoptée le 23 février 2006. Elle fonde ses contestations sur le non-respect des objectifs légaux. Dès lors, l'article L. 143-13 n'est pas applicable à son action. La demanderesse s'oppose à l'application de l'article L. 143-14 en faisant valoir que la décision de rétrocession litigieuse n'est nullement motivée contrairement à ce que prévoit cette disposition. En outre, elle soutient que le délai pour agir a été suspendu en raison de la fraude mise en oeuvre par la SAFER. Toutefois, l'avis de publicité de rétrocession, affiché en mairie le 29 juin 2006, n'est pas exempt de toute motivation, puisqu'il indique que l'opération consiste dans le "maintien en place de l'occupant". Si cette justification ne présente pas la précision exigée par la loi, force est de constater qu'elle se réfère à l'un des objectifs définis par l'article L. 143-2. Par conséquent, la décision litigieuse doit être considérée comme motivée, et le délai de forclusion applicable à l'action en contestation la concernant a commencé à courir le juin 2006. Par ailleurs la SAFER ne conteste pas s'être abstenue de notifier la décision de rétrocession à Mme Z..., qu'elle avait évincée en exerçant son droit de préemption. Toutefois les articles L. 143-14 et R. 143-11 ne prévoient nullement de report du point de départ du delà de forclusion à la date de notification de la rétrocession à l'acquéreur évincé. De plus le défaut de notification par la SAFER est insuffisant à prouver la fraude que la demanderesse impute à la SAFER. Enfin, les arguments avancés par la demanderesse pour voir suspendre la prescription consistent en contestation du motif de la rétrocession au regard de l'activité professionnelle de M. A... En tant que tels, ces moyens constituent la contestation visée par l'article L. 143-14 et sont donc atteints par la forclusion. Par conséquent, le délai de forclusion n'a pas été suspendu et il a expiré le 29 décembre 2006. La présente action ayant été engagée le 28 juin 2007, les demandes de Mme Z... sont frappées de forclusion. Aussi seront-elles rejetées. (¿) En outre, aucun élément ne vient confirmer que la demanderesse a agi par malveillance, et ce d'autant moins qu'elle a été évincée par la société défenderesse d'une acquisition qu'elle devait conclure et que la SAFER n'a pas

respecté l'ensemble des règles qui s'imposaient à elle lors de la rétrocession litigieuse » ;

1. ALORS QU'en l'absence de notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'acquéreur évincé, de la décision de rétrocession prise par une SAFER, le délai de contestation des décisions de préemption et de rétrocession prévu par l'article L. 143-14 du Code rural ne court pas ; qu'il importe peu à cet égard que l'acquéreur évincé n'ait pas été lui-même candidat à cette rétrocession ; qu'en l'espèce, l'arrêt attaqué a retenu que Madame Z..., acquéreur évincé, ne s'était pas vu notifier l'acte de rétrocession des parcelles litigieuses à Monsieur A... ; qu'en se fondant sur la circonstance que la décision de rétrocession avait été affichée en mairie plus de six mois avant que Madame Z... eut introduit son action et que celle-ci ne justifiait pas avoir été candidate à cette rétrocession suite à la publicité qui en avait été faite en mairie pour juger son action en contestation des décisions de préemption et de rétrocession irrecevables, la Cour d'appel, qui a ajouté à loi une condition qu'elle ne pose pas, a violé les articles L. 143-14 et R. 143-11 du Code rural ;

2. ALORS subsidiairement QUE seule la publication de décisions motivées de préemption et de rétrocession prises par une SAFER fait courir le délai de contestation de ces décisions ; que ne constitue pas une décision motivée celle qui ne fait pas référence aux objectifs visés par l'article L. 143-2 du Code rural et ne précise pas concrètement en quoi cette décision y répond ; qu'en l'espèce, pour dire que ce délai avait couru, l'arrêt s'est borné à affirmer, par motif propre, que la décision de rétrocession des parcelles litigieuses à Monsieur A... mentionnait que l'objectif poursuivi, fût-il critiquable, était « le maintien en place de l'occupant » et, par motif adopté, que si cette justification ne présentait pas la précision exigée par la loi, elle se référait à l'un des objectifs définis par l'article précité ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée, si l'attributaire avait la qualité d'agriculteur qui lui permettait de se prévaloir des objectifs poursuivis par la loi et si la décision de rétrocession indiquait en quoi elle répondait concrètement à ces objectifs, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 143-14 et R. 143-11 du Code rural ;

3. ALORS QUE la fraude corrompt tout ; que caractérise une fraude faisant échec à la forclusion édictée par l'article L. 143-14 du Code rural le comportement d'une SAFER qui, avant toute décision de rétrocession, conclut un protocole d'accord avec un acquéreur précédemment évincé pour lui attribuer une partie des parcelles préemptées à des fins autres qu'agricoles, afin de tenir en échec un droit de rétention exercé à l'encontre des vendeurs initiaux des parcelles litigieuses, peu important que la décision de rétrocession ait été affichée en mairie, dès lors qu'elle n'a pas été notifiée à l'acquéreur évincé ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel a constaté que la SAFER DE LA RÉUNION avait signé un protocole d'accord le 28 octobre 2004 avec Monsieur A..., acquéreur précédemment évincé, pour attribuer à celui-ci des parcelles préemptées afin d'y exploiter une activité non agricole, en l'occurrence l'exploitation d'une auto-école, parcelles que la SAFER avait ensuite rétrocédées à ce dernier par acte des 20 et 23 février 2006, sans que l'avis de rétrocession ensuite affichée en mairie, sous de nouveaux numéros de parcelles, n'ait été notifiée à Madame Z... ; qu'en écartant pourtant la fraude, la Cour d'appel a violé le principe selon lequel la fraude corrompt tout, ensemble l'article L. 143-14 du Code rural ;

4. ALORS en toute hypothèse QUE l'introduction d'une action en nullité des actes

subséquents à une décision de rétrocession prise par une SAFER n'est pas soumise au délai de six mois prévu à l'article L. 143-14 du Code rural ; qu'en l'espèce, en déboutant Madame Z... de sa demande tendant à voir prononcer la nullité ou, à tout le moins, la résolution de la vente des parcelles rétrocédées par la SAFER DE LA RÉUNION à Monsieur A... par acte notarié des 20 et 23 février 2006, au prétexte que Madame Z... n'avait pas engagé sa contestation contre l'exercice du droit de préemption et contre la rétrocession des parcelles litigieuses dans les six mois de leur affichage en mairie, la Cour d'appel a violé l'article L. 143-14 du Code rural.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré irrecevable l'intervention forcée du GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE (GFA) "TERRE BLANCHE" et de Eric B... et de la demande tendant à la nullité ou à tout le moins à l'inopposabilité de la vente des parcelles DK 220 et DK 222 consentie le 14 mai 2007 par la SAFER DE LA RÉUNION au GFA "TERRE BLANCHE" ;

AUX MOTIFS QUE « la SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL a procédé à la division des parcelles concernées : - la parcelle DK 79 en DK 220 et DK 221 ; la parcelle DK 125 en DK 222 et DK 223. Elle a vendu à Jean David A... les parcelles DK 221 et 223 par acte authentique du 23 février 2003 concrétisant un protocole d'accord antérieur mettant fin au litige les opposant. Elle a vendu au GROUPEMENT FONCIER LES TERRES BLANCHES les parcelles DK 220 et DK 222 par acte du 14 mai 2007 () ; Marguerite Marie Bernadette Irène Y... épouse Z... justifie avoir publié à la Conservation des Hypothèques le 25 février 2010, les conclusions par lesquelles elle demande la nullité de la décision de préemption des parcelles DK 79 et DK 125 objet du compromis passé le 18 mai 2000 à son profit et elle réclame l'annulation et à tout le moins la résolution de la vente consentie par la SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL à Jean-David A... des parcelles DK 221 et DK 223 selon acte authentique des 20 et 23 février 2006. L'exception d'irrecevabilité tirée de l'application des dispositions de l'article 28 4° c du décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière sera rejetée en ce qui concerne la demande d'annulation et à tout le moins la résolution de la vente des parcelles DK 221 et DK 223 au profit de Jean-David A... En revanche, Marguerite Marie Bernadette Irène Y... épouse Z... ne justifie pas avoir publié à la conservation des hypothèques l'assignation en intervention forcée du GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE "TERRE BLANCHE" ou de ses conclusions postérieures par lesquelles elle demande que soit prononcée la nullité ou tout le moins que soit constatée l'inopposabilité de la vente des parcelles DK 220 et DK 222 consentie le 14 mai 2007 par la SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL au GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE "TERRE BLANCHE". Elle sera donc déclarée irrecevable en cette demande. En toute hypothèse, il résulte des dispositions combinées des articles 554 et 555 du code de procédure civile que les personnes qui n'ont été ni parties ni représentées en première instance peuvent être appelées devant la cour, même aux fins de condamnation, quand l'évolution du litige implique leur mise en cause et que celle-ci ne peut résulter que de la révélation d'une circonstance de fait ou de droit née du jugement ou postérieure à celui-ci. Tel n'est pas le cas en l'espèce où la rétrocession des parcelles DK 220 et 222 est intervenue le 14 mai 2007 postérieurement à l'acte introductif d'instance. Si la publicité de cette vente n'avait semble-t-il pas été concrétisée au moment de cette assignation, Marguerite Bernadette Irène Y... épouse Z... en a eu

connaissance avant le jugement du 14 octobre 2008 au cours de la procédure de première instance comme en fait foi la communication de l'acte de vente par acte du palais du 6 mars 2008. Il convient en conséquence de déclarer irrecevable l'intervention forcée du GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE "TERRE BLANCHE" et de Eric B... » ;

1. ALORS QU'est recevable la demande en justice tendant à obtenir la résolution ou l'annulation d'une convention publiée, dès lors que cette demande a été publiée à la conservation des hypothèques de la situation des immeubles ; qu'en l'espèce, il résulte des propres constatations de l'arrêt attaqué que Madame Z... justifiait avoir publié à la conservation des hypothèques le 25 février 2010 les conclusions par lesquelles elle demandait la nullité de la décision de préemption des parcelles DK 79 et DK 125 objet du compromis passé le 18 mai 2000 ; que l'arrêt a relevé (p. 3, al. 3 et 4) que ces parcelles avaient été divisées par la SAFER DE LA RÉUNION pour donner lieu aux parcelles DK 220 et 222 qui avaient été vendues au GFA TERRE BLANCHE ; qu'en déclarant néanmoins irrecevable l'action en nullité ou en inopposabilité de la préemption et de la rétrocession des parcelles DK 220 et 222 irrecevable, au prétexte que les conclusions par lesquelles Madame Z... demandait à ce que soit prononcée cette nullité ou cette inopposabilité n'avaient pas été publiées, quand cette information résultait suffisamment de la publication effectuée le 25 février 2010, la Cour d'appel a violé l'article 28, 4° c) et 30, 5° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ;

2. ALORS QUE le motif hypothétique équivaut au défaut de motifs; qu'en l'espèce, l'arrêt attaqué (p. 6, dernier alinéa) a relevé que « la publicité de cette vente intervenue le 14 mai 2007 n'avait semble-t-il pas été concrétisée au moment de cette assignation du GFA et de Monsieur B... » ; qu'en déclarant néanmoins l'intervention forcée du GFA et de Monsieur B..., faute d'avoir été publiée à la conservation des hypothèques, au prix de motifs hypothétiques ne permettant pas de savoir si la vente intervenue le 14 mai 2007 au profit du GFA "TERRE BLANCHE" avait elle-même été publiée, ce qui conditionnait l'obligation de publier l'assignation ou les conclusions subséquentes, la Cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du Code de procédure civile ;

3. ALORS QUE dans ses conclusions récapitulatives (p. 9 à 11), Madame Z... soutenait, pièces à l'appui, que si elle avait eu connaissance de la vente des parcelles DK 220 et 222 au GFA TERRE BLANCHE en cours de première instance, ce n'était qu'en cause d'appel qu'elle avait obtenu des renseignements concernant la fausse qualité d'agriculteur de Monsieur Éric B... qui exploitait ce GFA, notamment suite à une sommation interpellative du 28 février 2011 et du contrat de travail à durée indéterminée de Monsieur B... transmis par la CIVIS le 11 mai 2011 ; qu'elle en concluait que cette évolution du litige rendait recevable la mise en cause à hauteur d'appel du GFA TERRE BLANCHE et de Monsieur B... ; qu'en se bornant à affirmer que l'intervention forcée de ces derniers était irrecevable, dès lors que l'acte de vente du mai 2007 était connu de Madame Z... lors de la première instance, sans répondre à ce moyen péremptoire, la Cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du Code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion , du 10 février 2012