

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 11 février 2016

N° de pourvoi: 13-11685

ECLI:FR:CCASS:2016:C300222

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Sevaux et Mathonnet, SCP Waquet, Farge et Hazan, 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 (Orléans, 9 janvier 2013), rendu sur renvoi après cassation (3ème civ. 9 novembre 2011, pourvoi n° 10.20971), que la société d'Augy a concédé en 1995 aux époux X... deux baux à ferme, de neuf et dix huit ans, portant sur diverses parcelles de terre et des bâtiments ; que, par actes du 26 octobre 2007 la société a délivré aux époux X... un congé fondé sur leur âge, auxquels les preneurs ont opposé l'apport des baux à une société G. H. Ferté le 22 février 2008, et qu'ils ont soutenu avoir été autorisée par le bailleur dans un acte sous seing privé du 9 octobre 1999 ; que la société d'Augy a alors saisi, le 17 septembre 2008, le tribunal paritaire des baux ruraux en validité des congés, auxquels les époux X... ont opposé la nullité ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société d'Augy fait grief à l'arrêt de déclarer recevables les époux X... et la société G.H. Ferté en leur demande alors, selon le moyen :

1°/ que la juridiction de renvoi est saisie par déclaration au secrétariat de cette juridiction ; qu'en considérant néanmoins avoir été régulièrement saisie par lettre recommandée avec avis de réception en date du 25 février 2012 et non par une déclaration effectuée à son secrétariat-greffe par M. et Mme X... et la SCEA G.H. X..., la cour de renvoi a méconnu le

sens et la portée de l'article 1032 du code de procédure civile ;

2°/ que le défaut de saisine régulière du tribunal ne constitue pas un vice de forme mais une fin de non-recevoir et que celui qui l'invoque n'a pas à justifier d'un grief ; qu'en considérant néanmoins avoir été régulièrement saisie par lettre recommandée avec avis de réception en date du 25 février 2012 et non par une déclaration effectuée à son secrétariat-greffe par M. et Mme X... et la SCEA G.H. X..., après avoir indiqué que la SCI d'Augy n'aurait justifié d'aucun grief résultant de l'irrégularité alléguée, la cour de renvoi a méconnu le sens et la portée de l'article 1032 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit qu'il résultait des dispositions combinées des articles 932 et 1032 du code de procédure civile qu'en matière de procédure sans représentation obligatoire, la saisine de la cour de renvoi s'effectuait conformément aux formes prescrites pour l'exercice du droit d'appel en cette matière, la cour d'appel en a exactement déduit qu'elle avait été saisie régulièrement par une déclaration adressée au greffe de la juridiction par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 25 février 2012 ;

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

Sur le deuxième moyen :

Attendu que la société d'Augy fait grief à l'arrêt de dire que les congés délivrés le 26 octobre 2009 sont dépourvus d'effet et inopposables à la société G.H. Ferté, seule titulaire des baux concernés, alors, selon le moyen :

1°/ que le congé donné par le bailleur est assimilé à un acte de procédure dont la nullité ne peut être prononcée, en cas d'omission de l'une des mentions prescrites à peine de nullité par la loi, que si celle-ci cause un grief à celui qui s'en prévaut ; qu'en considérant néanmoins qu'il n'aurait existé aucune exception à la portée de la nullité édictée pour réprimer l'omission de la référence dans le congé délivré à la faculté de cession au profit du partenaire avec lequel le preneur évincé est lié par un pacte civil de solidarité, peu important qu'elle ne fasse pas, en l'espèce, grief aux preneurs, mariés et donc insusceptibles de conclure un PACS, la cour de renvoi a méconnu le sens et la portée de l'article L.411-47 du code rural et de la pêche maritime ;

2°/ que le congé donné par le bailleur est assimilé à un acte de procédure dont la nullité ne peut être prononcée, en cas d'omission de l'une des mentions prescrites à peine de nullité par la loi, que si celle-ci cause un grief à celui qui s'en prévaut ; qu'en considérant que le congé donné en date du 26 octobre 2007, pour le bail rural de neuf ans, aurait été entaché de nullité dès lors qu'il ne reproduisait pas la mention relative à la faculté de cession au profit du partenaire avec lequel le preneur évincé est lié par un pacte civil de solidarité, sans rechercher, comme elle y était invitée par l'exposante, si cette omission avait causé un grief aux preneurs, la cour de renvoi a privé sa décision de toute légalité au regard de l'article L. 411-47 du code rural et de la pêche maritime ;

3°/ qu'en considérant que le contrat de bail rural de longue durée en date du 11 janvier 1995 constituait un « nouveau » bail, et non le renouvellement d'un précédent contrat de bail conclu en date du 5 août 1964, en dépit de ce que cet acte juridique faisait référence à l'état des lieux effectué avant le 1er mai 1964 soit avant l'entrée en jouissance initiale des preneurs, ce dont il résultait nécessairement qu'il ne constituait que le prolongement du bail initial, la cour de renvoi a dénaturé le sens, pourtant clair et précis, de contrat de bail en méconnaissance de l'article 1134 du code civil ;

4°/ qu'en retenant que l'objet et la date d'effet du contrat de bail de longue durée en date du 11 janvier 1995 ne correspondraient pas exactement à ceux du bail ayant fait l'objet de la promesse de renouvellement signée le 17 octobre 1992, sans préciser, au moins en substance, les différences de contenu opposant les clauses contractuelles litigieuses sur lesquelles elle entendait se fonder, la cour de renvoi s'est prononcée par un motif abstrait et a méconnu les obligations de motivation qui s'évincent de l'article 455 du code de procédure civile ;

5°/ que le bailleur ne peut se prévaloir de la forclusion de l'article L.411-54, faisant obstacle à ce que le preneur puisse contester la régularité du congé délivré s'il n'a pas agi en justice dans un délai de quatre mois à compter de la signification dudit congé, si le congé est donné « hors délai », soit moins de dix-mois avant la date d'expiration du bail ; qu'en considérant que la SCI d'Augy ne pouvait se prévaloir de la forclusion instaurée par l'article L.411-54 du code rural et de la pêche maritime au motif que son congé aurait été délivré « hors délai » après avoir pourtant constaté que plus de dix-huit mois séparaient la date de délivrance du congé litigieux du 26 octobre 2007 de sa prise d'effet que la cour de renvoi avait retardée au 30 avril 2012, la cour de renvoi a méconnu la portée légale de ses propres constatations en violation des articles L. 411-47 et L. 411-54 du code rural et de la pêche maritime ;

Mais attendu que la société d'Augy n'est pas recevable, faute d'intérêt, à critiquer l'arrêt en ce qu'il a accueilli la demande des époux X... en contestation du congé, la cour d'appel ayant retenu, par des motifs non critiqués, que les congés délivrés aux seuls époux X... ne pouvaient produire d'effet à l'égard de la société G. H. Ferté, seule titulaire des baux, à laquelle les congés sont inopposables ;

D'où il suit que le moyen est irrecevable ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le troisième moyen, qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière d'Augy aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société civile immobilière d'Augy à payer aux époux X... et à la société G.H. Ferté la somme globale de 3 000 euros ; rejette la demande de la société civile immobilière d'Augy ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze février deux mille seize.
MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Sevaux et Mathonnet, avocat aux Conseils, pour la société d'Augy

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré les époux X... et la SCEA G.H. X... recevables et bien fondés en leurs demandes et d'avoir dit que les deux congés délivrés le 26 octobre 2007 pour le 30 avril 2009 par la SCI d'Augy aux époux X... sont dépourvus d'effet et inopposables à la SCEA G.H. X..., seule titulaire des baux concernés, d'avoir débouté la SCI d'Augy de toutes ses demandes, et de l'avoir condamnée à payer à la SCEA G.H. X... et à Monsieur et Madame X... une somme de 5.000 euros de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens ;

Aux motifs qu'il résulte des dispositions combinées des articles 1032, 1033 et 932 du Code de procédure civile que, dans le cadre d'une procédure sans représentation obligatoire, la saisine de la cour de renvoi s'effectue conformément aux formes prescrites pour l'exercice du droit d'appel en cette matière ; que la présente cour a été valablement saisie, en l'espèce, par la déclaration adressée au greffe de la juridiction par lettre recommandée avec avis de réception du 25 février 2012 ; que la déclaration effectuée par les époux X... et la SCEA GH X... mentionne explicitement que la cour est saisie en qualité de cour de renvoi, désignée à cet effet par un arrêt rendu par la Cour de cassation le 9 novembre 2011 entre les parties nommément désignées ; que la déclaration est accompagnée dudit arrêt, de l'arrêt de la cour d'appel de Bourges du mai 2010 et du jugement rendu par le tribunal paritaire des baux ruraux de Sancerre le 9 septembre 2009 ; qu'il n'existe aucun doute possible sur l'objet de la saisine, toutes les mentions exigées par l'article 1033 du Code de procédure civile figurant au surplus dans les documents annexés à la déclaration ; que la SCI d'Augy ne justifie, en tout état de cause, d'aucun grief que lui aurait causé l'irrégularité alléguée, dès lors qu'elle a parfaitement appréhendé l'objet de la déclaration et qu'elle a été en mesure d'organiser très complètement sa défense ; que la déclaration de la saisine sera, dès lors, déclarée recevable et régulière ;

Alors, de première part, que la juridiction de renvoi est saisie par déclaration au secrétariat de cette juridiction ; qu'en considérant néanmoins avoir été régulièrement saisie par lettre recommandée avec avis de réception en date du 25 février 2012 et non par une

déclaration effectuée à son secrétariat-greffe par Monsieur et Madame X... et la SCEA G.H. X..., la Cour de renvoi a méconnu le sens et la portée de l'article 1032 du Code de procédure civile ;

Alors, de seconde part, que le défaut de saisine régulière du tribunal ne constitue pas un vice de forme mais une fin de non-recevoir et que celui qui l'invoque n'a pas à justifier d'un grief ; qu'en considérant néanmoins avoir été régulièrement saisie par lettre recommandée avec avis de réception en date du 25 février 2012 et non par une déclaration effectuée à son secrétariat-greffe par Monsieur et Madame X... et la SCEA G.H. X..., après avoir indiqué que la SCI d'Augy n'aurait justifié d'aucun grief résultant de l'irrégularité alléguée, la Cour de renvoi a méconnu le sens et la portée de l'article 1032 du Code de procédure civile ;

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré les époux X... et la SCEA G.H. X... recevables et bien fondés en leurs demandes et d'avoir dit que les deux congés délivrés le 26 octobre 2007 pour le 30 avril 2009 par la SCI d'Augy aux époux X... sont dépourvus d'effet et sont inopposables à la SCEA G.H. X..., seule titulaire des baux concernés, d'avoir débouté la SCI d'Augy de toutes ses demandes, et de l'avoir condamnée à payer à la SCEA G.H. X... et à Monsieur et Madame X... une somme de 5.000 euros de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens ;

Aux motifs que les deux congés ont été délivrés le 26 octobre 2007 pour le 1er mai 2009 ; qu'en vertu des dispositions de l'article L.411-54 du Code rural, le congé, pour être contesté, doit être déféré au tribunal paritaire des baux ruraux dans un délai de quatre mois ; qu'en l'espèce, tel n'a pas été le cas, la juridiction ayant été saisie, aux fins de validation des congés, par la SCI d'Augy, le 19 septembre 2008, et les consorts X... n'ayant contesté lesdits congés que dans le cadre de cette instance, postérieurement donc à l'expiration du délai susvisé ; que, toutefois, il résulte de l'article L.411-54 précité que la forclusion n'est pas encourue si le congé est donné hors délai ou s'il ne comporte pas les mentions exigées à peine de nullité par l'article L.411-47 et, par extension, par l'article L.411-64 du Code rural ; qu'en l'occurrence, le congé s'appliquant au bail de neuf ans reproduit de manière incomplète l'avant dernier alinéa de l'article L.411-64 susvisé, en ce que, s'il mentionne la faculté de cession au profit du conjoint, il omet celle ouverte au bénéficiaire du partenaire avec lequel le preneur évincé est lié par un pacte civil de solidarité ; qu'il n'existe aucune exception à la portée de la nullité édictée pour réprimer l'omission de cette formalité, peu important qu'elle ne fasse pas, en l'espèce, grief aux preneurs, mariés et non pacsés ; qu'il s'ensuit que la SCI d'Augy ne peut invoquer la forclusion tirée de la contestation tardive du congé ; que s'agissant du bail à long terme, en vertu des dispositions de l'article L.416-1 du Code rural, celui-ci ne pouvait faire l'objet d'une reprise en cours de bail ; que, contrairement aux allégations de la SCI d'Augy, le bail conclu le 11 janvier 1995 pour une durée de 18 mois constituait un nouveau bail, dont l'objet et la date d'effet ne correspondaient d'ailleurs pas exactement à ceux du bail ayant fait l'objet de la promesse de renouvellement signée le 17 octobre 1992 et auquel l'acte du 11 janvier 1995 ne faisait d'ailleurs plus aucune référence ; que ledit bail, qui avait pris effet le 1er mai 1994, expirait le 30 avril 2012 ; que le congé délivré le 26 avril 2007 pour le 30 avril 2009 a été donné hors délai, de sorte que la forclusion n'est pas davantage encourue ;

que les époux X... et la SCEA G.H. X... doivent donc être déclarés recevables à contester les congés dont s'agit ;

Alors, de première part, que le congé donné par le bailleur est assimilé à un acte de procédure dont la nullité ne peut être prononcée, en cas d'omission de l'une des mentions prescrites à peine de nullité par la loi, que si celle-ci cause un grief à celui qui s'en prévaut ; qu'en considérant néanmoins qu'il n'aurait existé aucune exception à la portée de la nullité édictée pour réprimer l'omission de la référence dans le congé délivré à la faculté de cession au profit du partenaire avec lequel le preneur évincé est lié par un pacte civil de solidarité, peu important qu'elle ne fasse pas, en l'espèce, grief aux preneurs, mariés et donc insusceptibles de conclure un PACS, la Cour de renvoi a méconnu le sens et la portée de l'article L.411-47 du Code rural et de la pêche maritime ;

Alors, de deuxième part, en toute hypothèse que le congé donné par le bailleur est assimilé à un acte de procédure dont la nullité ne peut être prononcée, en cas d'omission de l'une des mentions prescrites à peine de nullité par la loi, que si celle-ci cause un grief à celui qui s'en prévaut ; qu'en considérant que le congé donné en date du 26 octobre 2007, pour le bail rural de neuf ans, aurait été entaché de nullité dès lors qu'il ne reproduisait pas la mention relative à la faculté de cession au profit du partenaire avec lequel le preneur évincé est lié par un pacte civil de solidarité, sans rechercher, comme elle y était invitée par l'exposante, si cette omission avait causé un grief aux preneurs, la Cour de renvoi a privé sa décision de toute légalité au regard de l'article L. 411-47 du Code rural et de la pêche maritime ;

Alors, de troisième part qu'en considérant que le contrat de bail rural de longue durée en date du 11 janvier 1995 constituait un « nouveau » bail, et non le renouvellement d'un précédent contrat de bail conclu en date du 5 août 1964, en dépit de ce que cet acte juridique faisait référence à l'état des lieux effectué avant le 1er mai 1964 soit avant l'entrée en jouissance initiale des preneurs, ce dont il résultait nécessairement qu'il ne constituait que le prolongement du bail initial, la Cour de renvoi a dénaturé le sens, pourtant clair et précis, de contrat de bail en méconnaissance de l'article 1134 du Code civil ;

Alors, de quatrième part, qu'en retenant que l'objet et la date d'effet du contrat de bail de longue durée en date du 11 janvier 1995 ne correspondraient pas exactement à ceux du bail ayant fait l'objet de la promesse de renouvellement signée le 17 octobre 1992, sans préciser, au moins en substance, les différences de contenu opposant les clauses contractuelles litigieuses sur lesquelles elle entendait se fonder, la Cour de renvoi s'est prononcée par un motif abstrait et a méconnu les obligations de motivation qui s'évincent de l'article 455 du Code de procédure civile ;

Alors, de cinquième part, que le bailleur ne peut se prévaloir de la forclusion de l'article L.411-54, faisant obstacle à ce que le preneur puisse contester la régularité du congé délivré s'il n'a pas agi en justice dans un délai de quatre mois à compter de la signification dudit congé, si le congé est donné « hors délai », soit moins de dix-mois avant la date d'expiration du bail ; qu'en considérant que la SCI d'Augy ne pouvait se prévaloir de la forclusion instaurée par l'article L.411-54 du Code rural et de la pêche maritime au motif

que son congé aurait été délivré « hors délai », après avoir pourtant constaté que plus de dix-huit mois séparaient la date de délivrance du congé litigieux du 26 octobre 2007 de sa prise d'effet que la Cour de renvoi avait retardée au 30 avril 2012, la Cour de renvoi a méconnu la portée légale de ses propres constatations en violation des articles L.411-47 et L.411-54 du Code rural et de la pêche maritime ;

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que les deux congés délivrés le 26 octobre 2007 pour le 30 avril 2009 par la SCI d'Augy aux époux X... sont dépourvus d'effet et inopposables à la SCEA G.H. X..., seule titulaire des baux concernés, d'avoir débouté la SCI d'Augy de toutes ses demandes, et de l'avoir condamnée à payer à la SCEA G.H. X... et à Monsieur et Madame X... une somme de 5.000 euros de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens ;

Aux motifs que pour les motifs ci-dessus exposés, le congé relatif au bail de longue durée a été donné à tort pour le 30 avril 2009, alors qu'il ne pouvait l'être avant le 30 avril 2012 ; que, toutefois, le congé donné pour une date prématurée n'est pas nul, mais voit ses effets reportés à la date pour laquelle il aurait dû être donné ; qu'aux termes d'un acte sous seing privé du 9 octobre 1999, Jean-Pierre Y..., gérant de la SCI D'Augy, a expressément autorisé « monsieur et madame Gérard X... à faire apport à la SCEA G.H. X... des deux baux ruraux signés le 11 janvier 1995 concernant les domaines d'Augy et du Mousseau et la terre située sur la commune de Charentonnay » ; que la SCI d'Augy est mal fondée à remettre en cause l'accord ainsi donné en des termes parfaitement clairs, précis et dénués de toute ambiguïté ; que l'autorisation a valablement pu être donnée pour le compte de la SCEA G.H. X..., laquelle, si elle n'était pas encore définitivement constituée à la date indiquée puisque ses statuts ont été signés le 13 juillet 2000, était, à tout le moins, en cours de formation, ainsi qu'il résulte de l'attestation de Pascal Z..., responsable de l'agence Cer France Alliance Centre, qui confirme que les projets de statuts, auxquels il a collaboré, ont été établis dès le mois de septembre 1999, ce qui se trouve d'ailleurs corroboré par la constatation que l'autorisation du bailleur a été donnée pour le compte de la « SCEA G.H. X... », soit conformément à la dénomination sociale exacte qui figurait dans les projets de statuts et qui sera celle définitivement adoptée ; que les statuts de la SCEA G.H. X..., auxquels l'autorisation donnée par la SCI d'Augy est annexée, font mention de l'apport réalisé au bénéfice de la société ; que la SCI d'Augy, qui était en relation de bail avec les consorts X... depuis plus de trente-cinq années, a nécessairement eu connaissance, lorsqu'elle a donné son autorisation, des caractéristiques et de la composition de la SCEA G.H. X..., constituée entre le père et le fils ; que, si l'apport des baux est mentionné aux statuts comme effectué par Gérard X..., il n'en est pas moins justifié (attestation du 20 juin 2000) que Odile A..., épouse X..., a autorisé son époux à réaliser cet apport et que, ne souhaitant pas devenir associée de la SCEA, elle a renoncé à tous droits sur les baux ; que c'est donc tort que la SCI d'Augy prétend que la cession n'aurait pas été valablement régularisée et que l'intéressée serait restée co-titulaire des baux ; que la demande de résiliation de bail est dénuée de fondement ; que la SCI d'Augy, qui avait expressément autorisé les époux X... à apporter leurs baux à la SCEA G.H. X... et qui, à compter de l'année 2000, a encaissé les fermages payés par cette dernière, ne peut prétendre avoir ignoré, lorsqu'elle a délivré les congés litigieux, que celle-ci était désormais seule titulaire du bail ; que, néanmoins, réparant l'omission commise, la SCEA G.H. X... et Gérard X... ont, en définitive, fait signifier à la

bailleresse l'apport des baux intervenu, et ce par acte du 22 février 2008 ; que, même tardive, cette signification n'en est pas moins valable ; qu'il en résulte que, à tout le moins à compter de la date susvisée, l'apport des baux est devenu opposable au bailleur ; qu'il convient de considérer que, au 30 avril 2009, date d'effet des congés à laquelle il convient de se placer pour en apprécier la régularité, les baux avaient été régulièrement apportés à la SCEA G.H. X... et que cette cession était opposable à la SCI d'Augy ; que les congés délivrés aux seuls époux X..., ne pouvait produire d'effet à l'égard de la SCEA, seule titulaire des baux, à laquelle lesdits congés doivent, par conséquent, être déclarés inopposables ;

Alors, de première part, que les sociétés autres que les sociétés en participation ne jouissent de la personnalité morale qu'à compter de leur immatriculation ; qu'en considérant néanmoins que l'acte sous seing privé en date du 9 octobre 1999 valait agrément personnel par la SCI d'Augy de l'apport effectué par Monsieur et Madame X... au profit de la G.H. X... en dépit de ce que les statuts de cette dernière n'ont été conclus qu'en date du 13 juillet 2000 et que son immatriculation n'est intervenue que postérieurement, de sorte qu'à la date de cet acte sous seing privé, aucun droit sur les baux ruraux litigieux ne pouvait être reconnu à une personne morale encore dépourvue de personnalité, la Cour d'appel a méconnu le sens et la portée de l'article 1842 du Code civil, ensemble l'article L.411-38 du Code rural et de la pêche maritime ;

Alors, de deuxième part, subsidiairement que la société régulièrement immatriculée peut reprendre les engagements souscrits dans son intérêt, qui sont alors réputés avoir été dès l'origine contractés par celle-ci, à la condition que ces engagements aient été dûment passés au nom et pour le compte de la société en formation ; qu'en considérant que l'acte sous seing privé en date du 9 octobre 1999 avait tenu lieu d'agrément personnel de l'apport au profit de la SCEA G.H. X... par la SCI d'Augy, après avoir constaté que cet acte sous seing privé faisait référence à une société « G.H. X... » sans mention de ce qu'il s'agissait d'une société en formation, la Cour d'appel a méconnu la portée légale de ses propres constatations en violation de des articles 1843 du Code civil et L.411-38 du Code rural et de la pêche maritime ;

Alors, de troisième part, que la Cour d'appel ne pouvait, sans se contredire, indiquer qu'en raison de la relation qui les liait depuis 35 ans à la date de l'acte sous seing privé en date du 9 octobre 1999, la SCI d'Augy avait nécessairement eu connaissance des caractéristiques et de la composition de la SCEA G.H. X..., constituée entre le père et le fils, alors que les statuts de cette société, d'où résultaient sa composition et ses principales caractéristiques, n'avaient été adoptés que près d'un an plus tard en date du 13 juillet 2000 ;

Alors, de quatrième part, que la société régulièrement immatriculée peut reprendre les engagements souscrits dans son intérêt, qui sont alors réputés avoir été dès l'origine contractés par celle-ci, à la condition que ces engagements aient été dûment passés au nom et pour le compte de la société en formation ; qu'en retenant que la société SCEA G.H. Ferté aurait été en cours de formation à la date de l'acte sous seing privé en date du 9 octobre 1999, sans caractériser les éléments objectifs permettant de s'assurer que cette société était bien en cours de formation, la Cour de renvoi a privé sa décision de toute base légale au regard des articles 1843 du Code civil et L.411-38 du Code rural et de la

pêche maritime ;

Alors, de cinquième part, que nul ne peut se constituer de preuve à lui-même ; qu'en considérant néanmoins que la SCEA G.H. X... aurait été en cours de formation à la date de l'acte sous seing-privé en date du 9 octobre 1999 en se fondant exclusivement sur « l'attestation de Pascal Z..., responsable de l'agence Cer France Alliance Centre, qui confirme que les projets de statuts, auxquels il a collaboré, ont été établis dès le mois de septembre 1999 » en dépit de ce que ce prestataire de services avait agi pour le compte et sous les ordres de la SCEA G.H. X... ou, en toute hypothèse de son fondateur Monsieur Gérard X..., la Cour d'appel a méconnu le principe susmentionné, ensemble l'article 1315 du Code civil ;

Alors, de sixième part, que la Cour d'appel ne pouvait déduire de l'encaissement par la SCI d'Augy des loyers payés par la SCEA quelque acquiescement à cet apport, sans s'expliquer, comme elle y était invitée, sur le fait que la SCI d'Augy avait expressément refusé d'établir les factures correspondantes à l'ordre de la SCEA et de tenir celle-ci pour sa preneuse ; qu'en s'en abstenant la Cour d'appel qui n'a pas ainsi caractérisé une manifestation de volonté dépourvue d'équivoque de la SCI d'acquiescer à cet apport, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du Code civil ;

Alors, de septième part, que la reprise des engagements souscrits pour le compte de la société en formation ne peut résulter, après l'immatriculation de la société, que d'une décision prise, sauf clause contraire des statuts, à la majorité des associés ; qu'en se bornant à constater que les statuts faisaient état de l'apport des baux ruraux litigieux sans rechercher, comme elle y était dûment invitée, si la régularité de cet apport ne dépendait pas d'une décision adoptée à la majorité des associés de la SCEA G.H. X..., la Cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article L.411-38 du Code rural et de la pêche maritime et de l'article 6 du décret en date du 4 juillet 1978 ;

Alors, de huitième part, que le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier ; qu'en se bornant à constater que les statuts de la SCEA G.H. X..., auxquels l'autorisation donnée par la SCI d'Augy était annexée, faisaient mention de l'apport réalisé au bénéfice de la société, sans rechercher, comme elle y était invitée, si Monsieur X... avait pu apporter seul ces baux dès lors que Madame X... était désignée comme co-preneuse des baux litigieux en date du 11 janvier 1995 et qu'elle avait été désignée comme co-titulaire de l'autorisation d'apport figurant dans l'acte en date du 9 octobre 1999, la Cour de renvoi a privé sa décision de toute base légale au regard des articles L.411-38, L.411-47 et L.411-64 du Code rural et de la pêche maritime ;

Alors, de neuvième part, subsidiairement que le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier ; qu'en se bornant à constater que Monsieur X... aurait pu faire apport des baux litigieux à la SCEA G.H. X... sans le concours de Madame X..., co-preneuse des baux litigieux, dès lors que celle-ci aurait renoncé à tous droits sur ces baux dans une

attestation en date du 29 juin 2000 sans rechercher, comme elle y était invitée, si à cette date, Madame X... n'aurait pas été dans l'impossibilité d'autoriser Monsieur X... à apporter les baux à une société qui n'avait pas encore été immatriculée et qui était donc dépourvue de la personnalité juridique, la Cour de renvoi a privé sa décision de toute base légale au regard des articles L.411-38, L.411-47 et L.411-64 du Code rural et de la pêche maritime ;

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Orléans , du 9 janvier 2013