

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 9 février 2017

N° de pourvoi: 15-24320

ECLI:FR:CCASS:2017:C300184

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Foussard et Froger, SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 19 juin 2015), que, par acte du 25 avril 2007, M. X... a donné à bail à long terme à M. et Mme Y... un domaine agricole ; que, par acte du 30 mai 2012, il a notifié aux preneurs la résiliation partielle du bail à l'égard d'une parcelle située dans la zone constructible de la carte communale ; que, le 27 septembre 2012, M. et Mme Y... ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation de la résiliation ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen :

1°/ qu'en se fondant sur l'article R. 123-5 du code de l'urbanisme, lequel concerne les zones dans le cadre d'un plan local d'urbanisme et est partant étranger aux zones, dans le cadre d'une carte communale, les juges du fond, qui se sont déterminés sur un texte inapplicable, ont violé, par fausse application de l'article R. 123-5 du code de l'urbanisme, et par refus d'application, les articles L. 124-2 et R. 124-3 du code de l'urbanisme ;

2°/ que, dès lors que, dans le cadre d'une carte communale, deux secteurs seulement coexistent, l'un où les constructions sont autorisées, et l'autre où les constructions ne sont pas admises, l'article L. 411-32 du code rural et de la pêche maritime, ouvrant un droit à résiliation, doit recevoir application dès lors que la parcelle est située dans une zone constructible ; qu'en décidant le contraire, les juges du fond ont violé les articles L. 124-2 du code de l'urbanisme et L. 411-32 du code rural et de la pêche maritime ;

3°/ qu'en se déterminant comme ils l'ont fait, sans évoquer les règles propres aux cartes communales et le statut des parcelles situées en zone constructible, au sens des dispositions régissant la carte communale, les juges du fond ont à tout le moins privé leur décision de base légale au regard des articles L. 124-2 du code de l'urbanisme et L. 411-32 du code rural et de la pêche maritime ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu qu'une zone constructible à vocation d'habitat n'était pas, au sens de l'article L. 411-32 du code rural et de la pêche maritime, une zone urbaine disposant des équipements publics desservant les constructions et constaté que la parcelle, objet de la résiliation, n'était pas viabilisée, ni desservie par les réseaux, alors qu'elle était destinée, selon la carte communale, à accueillir une opération de type lotissement, la cour d'appel, abstraction faite du motif erroné mais surabondant assimilant une carte communale à un document d'urbanisme tenant lieu de plan local d'urbanisme, en a justement déduit que l'acte de résiliation devait être annulé pour défaut d'autorisation préalable ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. X... et le condamne à payer à M. et Mme Y... la somme globale 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 neuf février deux mille dix-sept.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour M. X....

L'arrêt infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a annulé l'acte de résiliation notifié le 30 mai 2012 ;

AUX MOTIFS QUE « l'article L 411-32 du code rural et de la pêche maritime autorise un

propriétaire à résilier le bail « sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée » ; que si ces parcelles sont situées « en zone urbaine en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu », ce propriétaire n'a pas besoin d'obtenir au préalable une autorisation administrative ; que M. et Mme Y... soutiennent que cette autorisation était nécessaire, M. X... rétorque qu'il pouvait valablement résilier sans autorisation compte tenu de classement de la parcelle ; que la commune de Rampan a adopté le 20/5/2010 une carte communale qui constitue un document d'urbanisme tenant lieu de PLU ; que cette carte, conformément à l'article L 124-2 du code de l'urbanisme détermine « les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises » ; que la parcelle litigieuse est incluse dans une zone « constructible à vocation d'habitat » ; que ce classement ne permet pas, en soi, d'en déduire que cette parcelle est située en zone urbaine ; qu'en effet, la zone urbaine telle que définie par l'article R 123-5 du code de l'urbanisme comprend « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » ; que la parcelle C36 n'est pas urbanisée, elle n'est pas non plus viabilisée et ne dispose pas, sachant qu'elle est destinée, selon la carte communale à accueillir « une opération de type lotissement » des équipements nécessaires pour des constructions de type (notamment voie d'accès adaptée, réseau électrique et d'eau sachant qu'en revanche la carte communale indique qu'un assainissement autonome est possible sur cette parcelle) ; que cette parcelle n'est donc pas située en zone urbaine ; que M. X... aurait dû, en conséquence, obtenir une autorisation administrative avant de notifier à M. et Mme Y... une résiliation partielle du bail ; que la résiliation notifiée sans autorisation sera donc annulée » ;

ALORS QUE, premièrement, en se fondant sur l'article R 123-5 du code de l'urbanisme, lequel concerne les zones dans le cadre d'un plan local d'urbanisme et est partant étranger aux zones, dans le cadre d'une carte communale, les juges du fond, qui se sont déterminés sur un texte inapplicable, ont violé, par fausse application de l'article R 123-5 du code de l'urbanisme, et par refus d'application, les articles L 124-2 et R 124-3 du code de l'urbanisme ;

ALORS QUE, deuxièmement, dès lors que, dans le cadre d'une carte communale, deux secteurs seulement coexistent, l'un où les constructions sont autorisées, et l'autre où les constructions ne sont pas admises, l'article L 411-32 du code rural et de la pêche maritime, ouvrant un droit à résiliation, doit recevoir application dès lors que la parcelle est située dans une zone constructible ; qu'en décidant le contraire, les juges du fond ont violé les articles L 124-2 du code de l'urbanisme et L 411-32 du code rural et de la pêche maritime ;

ALORS QUE, troisièmement, et en tout cas, en se déterminant comme ils l'ont fait, sans évoquer les règles propres aux cartes communales et le statut des parcelles situées en zone constructible, au sens des dispositions régissant la carte communale, les juges du fond ont à tout le moins privé leur décision de base légale au regard des articles L 124-2 du code de l'urbanisme et L 411-32 du code rural et de la pêche maritime.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Caen , du 19 juin 2015