

Le : 13/04/2017

Cour de cassation

chambre civile 2

Audience publique du 16 mars 2017

N° de pourvoi: 15-18805

ECLI:FR:CCASS:2017:C200351

Publié au bulletin

Cassation

Mme Flise (président), président

SCP Didier et Pinet, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le premier moyen :

Vu les articles 74 et 112 du code de procédure civile ;

Attendu que les exceptions de nullité doivent, à peine d'irrecevabilité, être soulevées avant toute défense au fond ou fin de non-recevoir ; qu'il en est ainsi alors même que les règles invoquées au soutien de l'exception seraient d'ordre public et que la partie à laquelle elle est opposée n'invoquerait pas sa tardiveté ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que M. X... (le preneur), titulaire d'un bail rural sur des parcelles appartenant à M. Dominique Y..., usufruitier, et M. Patrick Y..., nu-propiétaire, a contesté le congé pour reprise au profit de ce dernier que ceux-ci lui avaient délivré ;

Attendu que pour annuler le congé, l'arrêt retient que les parties reprennent devant la cour les prétentions et moyens qu'elles ont soumis à l'appréciation des premiers juges, sauf pour M. X... à soutenir sa demande d'annulation du congé qui lui a été délivré le 15 décembre 2001 par un moyen nouveau, mais recevable en application de l'article 563 du

code de procédure civile, critiquant une insuffisance des énonciations de cet acte ;

Qu'en accueillant l'exception de nullité, alors qu'elle avait constaté que le preneur avait préalablement fait valoir des défenses au fond, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les deuxième et troisième moyens :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 24 mars 2015, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ; remet, en conséquence, 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 Paris;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du seize mars deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour MM. Dominique et Patrick Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR annulé le congé délivré le 15 décembre 2011 par MM. Dominique et Patrick Y... à M. Alain X... ;

AUX MOTIFS QU'il doit être liminairement relevé qu'en cause d'appel les parties ne contestent pas la disposition du jugement par laquelle la demande de jonction des instances a été rejetée et qu'elles s'accordent pour reconnaître, en considération des termes d'un arrêt devenu irrévocable rendu le 5 mai 2011 par cette Chambre de la Cour d'Appel d'Amiens ayant retenu que la parcelle sise commune de Rouvrel, cadastrée Z

n°106 pour 50a 02 ca fait l'objet depuis le 1er octobre 2005 d'un bail distinct de celui au titre duquel le congé ici en litige a été délivré, que les quinze parcelles sur lesquelles porte la contestation dont la Cour est saisie ont contenance totale de 23ha 88a 05ca ; que les parties reprennent devant la Cour les prétentions et moyens qu'elles ont soumis à l'appréciation des premiers Juges sauf pour M. Alain X... à soutenir sa demande d'annulation du congé qui lui a été délivré le 15 décembre 2011 par un moyen nouveau, mais recevable en application de l'article 563 du Code de Procédure Civile, critiquant une insuffisance des énonciations de cet acte ; que le congé litigieux, bien qu'il soit apparu en cours de procédure que M. Patrick Y... bénéficiaire désigné de la reprise, avait prévu d'exploiter les biens faisant l'objet de cette opération dans le cadre de l'EARL "Saint Léger" dont il est le représentant légal, indique seulement que la reprise est exercée pour l'exploitation personnelle par M. Patrick Y... et ne fait aucune mention de la modalité d'exploitation que ce dernier entendait adopter ; qu'ainsi alors, d'une part, qu'il résulte de la combinaison des articles L 411-47 et L 411-59 du code rural que, lorsque les biens objet de la reprise sont destinés à être exploités par mise à disposition au profit d'une société, le congé doit mentionner cette circonstance et, d'autre part, que l'omission de cette précision a été de nature à induire M. Alain X... en erreur dès lors que celui-ci devait être immédiatement mis en mesure par les seules énonciations du congé d'apprécier précisément tant les conditions réelles de la reprise exercée à son détriment que les moyens de contestation de cette opération que lui offraient ces conditions et qu'au contraire l'acte qui lui a été délivré le 15 décembre 2011 ne donnait pas une image loyale de la reprise poursuivie en en dissimulant, notamment quant à ses conséquences afférentes à la réglementation du contrôle des structures des exploitations agricoles, un aspect substantiel, il y a lieu, relevant la nullité affectant le congé en cause, de confirmer le jugement en ce qu'il l'a annulé ;

ALORS QUE la nullité d'un congé rural pour vice de forme est couverte si le preneur a fait valoir une défense au fond avant de l'invoquer ; qu'en déclarant recevable le moyen nouveau à hauteur d'appel tiré de la nullité du congé du fait de l'absence de mention de ce que le bénéficiaire de la reprise devait mettre les terres litigieuses à la disposition de l'EARL Saint-Léger, tout en constatant que le preneur avait préalablement fait valoir des défenses au fond, la Cour d'appel a violé les articles 112 du Code de procédure civile et L. 411-47 et L. 411-58 du Code rural et de la pêche maritime.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR annulé le congé délivré le 15 décembre 2011 par MM. Dominique et Patrick Y... à M. Alain X... ;

AUX MOTIFS QU'il doit être liminairement relevé qu'en cause d'appel les parties ne contestent pas la disposition du jugement par laquelle la demande de jonction des instances a été rejetée et qu'elles s'accordent pour reconnaître, en considération des termes d'un arrêt devenu irrévocable rendu le 5 mai 2011 par cette Chambre de la Cour d'Appel d'Amiens ayant retenu que la parcelle sise commune de Rouvrel, cadastrée Z n°106 pour 50a 02 ca fait l'objet depuis le 1er octobre 2005 d'un bail distinct de celui au titre duquel le congé ici en litige a été délivré, que les quinze parcelles sur lesquelles porte la contestation dont la Cour est saisie ont contenance totale de 23ha 88a 05ca ; que les parties reprennent devant la Cour les prétentions et moyens qu'elles ont soumis à

l'appréciation des premiers Juges sauf pour M. Alain X... à soutenir sa demande d'annulation du congé qui lui a été délivré le 15 décembre 2011 par un moyen nouveau, mais recevable en application de l'article 563 du Code de Procédure Civile, critiquant une insuffisance des énonciations de cet acte ; que le congé litigieux, bien qu'il soit apparu en cours de procédure que M. Patrick Y... bénéficiaire désigné de la reprise, avait prévu d'exploiter les biens faisant l'objet de cette opération dans le cadre de l'EARL "Saint Léger" dont il est le représentant légal, indique seulement que la reprise est exercée pour l'exploitation personnelle par M. Patrick Y... et ne fait aucune mention de la modalité d'exploitation que ce dernier entendait adopter ; qu'ainsi alors, d'une part, qu'il résulte de la combinaison des articles L 411-47 et L 411-59 du code rural que, lorsque les biens objet de la reprise sont destinés à être exploités par mise à disposition au profit d'une société, le congé doit mentionner cette circonstance et, d'autre part, que l'omission de cette précision a été de nature à induire M. Alain X... en erreur dès lors que celui-ci devait être immédiatement mis en mesure par les seules énonciations du congé d'apprécier précisément tant les conditions réelles de la reprise exercée à son détriment que les moyens de contestation de cette opération que lui offraient ces conditions et qu'au contraire l'acte qui lui a été délivré le 15 décembre 2011 ne donnait pas une image loyale de la reprise poursuivie en en dissimulant, notamment quant à ses conséquences afférentes à la réglementation du contrôle des structures des exploitations agricoles, un aspect substantiel, il y a lieu, relevant la nullité affectant le congé en cause, de confirmer le jugement en ce qu'il l'a annulé ;

1) ALORS QUE l'interprétation jurisprudentielle nouvelle qui modifie les conditions de forme du congé pour reprise ne saurait remettre en cause la validité des congés donnés par le bailleur dans les formes prescrites par la loi selon laquelle le bail a été contracté ; qu'en l'espèce, il ressort de la procédure que MM. Y... ont, le 15 décembre 2011, délivré à M. X... un congé aux fins de reprise pour exploiter qui comportait l'ensemble des mentions prescrites par l'article L. 411-47 du code rural et de la pêche maritime ; que dans sa requête du 26 janvier 2012 saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux d'Amiens, M. X... ne formulait aucune critique portant sur la régularité formelle du congé et que c'est seulement à hauteur d'appel qu'il a cru pouvoir soutenir pour la première fois un moyen tiré de l'insuffisance des énonciations du congé ; qu'en faisant application à un congé délivré le 15 décembre 2011, de la jurisprudence nouvelle de la Cour de cassation issue d'un arrêt rendu le 12 mars 2014, imposant lorsque les biens objet de la reprise sont destinés à être exploités par mise à disposition au profit d'une société, de mentionner cette circonstance dans le congé, la cour d'appel a porté une atteinte injustifiée et en tout état de cause disproportionnée au droit de MM. Y... à un procès équitable garanti par l'article 6 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

2) ALORS QUE l'interprétation jurisprudentielle nouvelle qui modifie les conditions de forme du congé pour reprise ne saurait remettre en cause la validité des congés donnés par le bailleur dans les formes prescrites par la loi selon laquelle le bail a été contracté ; qu'en l'espèce, il ressort de la procédure que MM. Y... ont, le 15 décembre 2011, délivré à M. X... un congé aux fins de reprise pour exploiter qui comportait l'ensemble des mentions prescrites à cette date par l'article L. 411-47 du code rural et de la pêche maritime ; qu'en faisant application à un congé délivré le 15 décembre 2011, de la jurisprudence nouvelle de la Cour de cassation issue d'un arrêt rendu le 12 mars 2014, imposant lorsque les biens objet de la reprise sont destinés à être exploités par mise à disposition au profit d'une société, de mentionner cette circonstance dans le congé, pour en déduire qu'il est

irrégulier et que le bail est renouvelé pour une nouvelle période de 9 ans, la cour d'appel a porté une atteinte disproportionnée au droit de MM. Y... au respect de leurs biens tel que garanti par l'article 1er du premier protocole additionnel à convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR annulé le congé délivré le 15 décembre 2011 par MM. Dominique et Patrick Y... à M. Alain X... ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE les quinze parcelles sur lesquelles porte la contestation dont la Cour est saisie ont contenance totale de 23ha 88a 05ca ; que les parties reprennent devant la Cour les prétentions et moyens qu'elles ont soumis à l'appréciation des premiers Juges sauf pour M. Alain X... à soutenir sa demande d'annulation du congé qui lui a été délivré le 15 décembre 2011 par un moyen nouveau, mais recevable en application de l'article 563 du Code de Procédure Civile, critiquant une insuffisance des énonciations de cet acte ; que le congé litigieux, bien qu'il soit apparu en cours de procédure que M. Patrick Y... bénéficiaire désigné de la reprise, avait prévu d'exploiter les biens faisant l'objet de cette opération dans le cadre de l'EARL "Saint Léger" dont il est le représentant légal, indique seulement que la reprise est exercée pour l'exploitation personnelle par M. Patrick Y... et ne fait aucune mention de la modalité d'exploitation que ce dernier entendait adopter ; qu'ainsi alors, d'une part, qu'il résulte de la combinaison des articles L 411-47 et L 411-59 du code rural que, lorsque les biens objet de la reprise sont destinés à être exploités par mise à disposition au profit d'une société, le congé doit mentionner cette circonstance et, d'autre part, que l'omission de cette précision a été de nature à induire M. Alain X... en erreur dès lors que celui-ci devait être immédiatement mis en mesure par les seules énonciations du congé d'apprécier précisément tant les conditions réelles de la reprise exercée à son détriment que les moyens de contestation de cette opération que lui offraient ces conditions et qu'au contraire l'acte qui lui a été délivré le 15 décembre 2011 ne donnait pas une image loyale de la reprise poursuivie en en dissimulant, notamment quant à ses conséquences afférentes à la réglementation du contrôle des structures des exploitations agricoles, un aspect substantiel, il y a lieu, relevant la nullité affectant le congé en cause, de confirmer le jugement en ce qu'il l'a annulé ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE sur les conditions tenant au bénéficiaire de la reprise, dans la mesure où la parcelle cadastrée Z N°106 commune de Rouvrel fait l'objet d'un bail séparé ainsi qu'il vient d'être dit et d'un congé distinct, les conditions de la reprise doivent être examinées au regard des seules autres parcelles objets du congé, qu'en application de l'article L411-58 du code rural, le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit d'un descendant majeur ou mineur émancipé ; que le bénéficiaire de la reprise doit se consacrer à l'exploitation du bien repris pendant au moins 9 ans, qu'il doit participer effectivement sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, qu'il doit posséder le cheptel et le matériel nécessaire ou, à défaut les moyens de les acquérir, qu'il doit occuper lui-même les bâtiments d'habitation du bien repris ou une habitation située à proximité du fonds et en permettant l'exploitation directe, qu'il doit répondre aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle mentionnées aux articles L331-2 à L331-5 à

moins qu'il n'ait obtenu une autorisation administrative d'exploiter, qu'il doit être en règle avec le contrôle des structures et lorsque les terres sont destinées à être exploitées dès leur reprise dans le cadre d'une société, et si l'opération est soumise à autorisation, celle-ci doit être obtenue par la société ; qu'il est acquis aux débats que Monsieur Patrick Y... remplit les conditions de capacité et d'expérience professionnelle ; qu'il est associé d'une EARL qui exploite plus de 116 ha et qui a donc nécessairement les moyens matériels et humains d'exploiter 24 ha supplémentaires, ainsi qu'en atteste d'ailleurs son organisme comptable ; qu'il demeurera à proximité des parcelles ; qu'aux termes de l'article L331-2 dans sa rédaction issue de la loi d'orientation agricole du 05/01/2006: "Par dérogation au 1, est soumise à déclaration préalable la mise en valeur d'un bien agricole reçu par donation, location, vente ou succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré lorsque les conditions suivantes sont remplies : 1°- le, déclarant satisfait aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle mentionnées au 3ème § du 1 ; 2°- les biens sont libres d'occupation au jour de la déclaration ; 3°- les biens sont détenus par ce parent ou allié depuis 9 ans au moins." ; que la durée de la détention doit être appréciée au regard du parent ou allié de qui le bien est reçu et non au regard de la famille de ce parent ou allié, qu'il n'y a pas lieu de distinguer là où le texte ne distingue pas or l'article précité mentionne la simple "détention" et non de détention en pleine propriété, qu'il importe donc peu que la détention du bien soit en pleine propriété, en démembrement de propriété ou en indivision ; qu'en l'espèce, Monsieur Patrick Y... entend mettre en valeur 16 parcelles reçues de son père, Monsieur Dominique Y..., que la durée de détention s'apprécie par conséquent par rapport à celui-ci et non par rapport à Mme Pauline Y... ou Madame Solange Z... ; qu'à la lecture de l'acte de donation partage du 27 octobre 2011, il apparaît que Monsieur Dominique Y... est devenu nu-propiétaire de l'ensemble des parcelles le 21 novembre 2005 à la suite du décès de celle-ci, soit depuis moins de neuf ans par rapport à la date d'effet du congé (30 septembre 2014) ; qu'aussi les conditions d'application de la règle débattue ne sont pas réunies ; que l'opération envisagée conduisant à un agrandissement est soumise à autorisation en application de l'article L331-2 I 1° ; que Monsieur Patrick Y..., qui ne relève pas du régime de la déclaration, ne justifie pas d'une autorisation administrative d'exploiter demandée ou obtenue par lui-même ou l'EARL Saint Leger ; que le congé sera donc annulé ;

1) ALORS QUE si le congé notifié par le propriétaire au preneur, pour s'opposer au renouvellement du bail rural, doit à peine de nullité comporter certaines mentions, la nullité ne peut pas être prononcée lorsque l'omission ou l'inexactitude constatée ne sont pas de nature à induire le preneur en erreur ; qu'en annulant le congé du 15 décembre 2011 au motif que l'absence de mention sur le congé de ce que les terres objets de la reprise ne donnait pas une image loyale de la reprise au regard de la réglementation du contrôle des structures, tout en constatant que M. X... avait pu valablement contester le congé dans le délai légal et que l'absence de conformité de la situation administrative du repreneur tant personnellement qu'au regard de l'EARL Saint-léger, à la disposition de laquelle les terres devaient être mises avait été effectivement discutée devant le tribunal, ce dont il résultait que le preneur n'avait aucunement été induit en erreur, la Cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles L. 411-47 et L. 411-58 du Code rural et de la pêche maritime ;

2) ALORS QUE les juges du fond ont l'obligation de se prononcer sur l'ensemble des pièces versées aux débats ; qu'en en annulant le congé délivré le 15 décembre 2011 aux motifs éventuellement adoptés des juges du fond selon lesquels Patrick Y..., qui ne relèverait pas du régime de la déclaration, ne justifierait pas d'une autorisation

administrative d'exploiter demandée ou obtenue par lui-même ou l'EARL Saint Leger sans examiner les autorisations administratives d'exploiter obtenues le 13 janvier 2014, soit avant la date d'effet du congé, produites par les consorts Y... à hauteur d'appel (pièces n°16 et n°22), la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. **Publication** :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Amiens , du 24 mars 2015