

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 22 janvier 2014

N° de pourvoi: 12-28.246

ECLI:FR:CCASS:2014:C300051

Publié au bulletin

Cassation

Mme Fossaert (conseiller le plus ancien faisant fonction de président), président

SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, 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 (Rouen, 20 septembre 2012), que M. X..., propriétaire de biens à usage agricole donnés à bail à M. Y..., a demandé la résiliation de deux baux aux torts du locataire et la remise en état des lieux loués ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article 1148 du code civil, ensemble l'article L. 411-31 (II.,1°) du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu qu'il n'y a lieu à aucuns dommages et intérêts lorsque, par suite d'une force majeure ou d'un cas fortuit, le débiteur a été empêché de donner ou de faire ce à quoi il était obligé, ou a fait ce qui lui était interdit ;

Attendu que pour rejeter la demande de résiliation de bail fondée sur l'existence d'une cession de bail prohibée, l'arrêt relève que M. Y... admettait avoir mis, depuis 2001, une partie des terres louées ainsi que les parts de coopératives correspondantes à la disposition d'un tiers exploitant et retient que la survenance d'une grave maladie en 2001, soit trois ans après la conclusion du bail, et qui s'est aggravée depuis, légitimait le recours à un tiers pour faire face aux contraintes physiques de l'exploitation des terres ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser la force majeure, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et sur le troisième moyen :

Vu l'article 887 du code de procédure civile ;

Attendu qu'il est procédé, devant le tribunal, à une tentative de conciliation dont il est dressé procès-verbal ;

Attendu que, pour confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré irrecevable la demande de remise en état des lieux réitérée par M. X... en cause d'appel, l'arrêt retient, par motifs adoptés, qu'il ne saurait être statué sur cette demande qui n'a pas été soumise au préliminaire de conciliation ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'une demande additionnelle présentée en première instance n'est pas soumise au préliminaire de la conciliation, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le deuxième moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 20 septembre 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Rouen ; 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 Caen ;

Condamne M. Y... 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, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-deux janvier deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour M.

X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR rejeté ses demandes de résiliation de bail pour cession prohibée et d'expulsion de M. Y... des lieux loués ;

AUX MOTIFS QUE c'est à bon droit que le tribunal paritaire a rappelé les dispositions de l'article L. 411-35 du Code rural qui prohibent toute cession du bail à un tiers ; qu'il résulte des pièces versées aux débats et n'est pas contesté par l'intimé que M. Y... est atteint d'une sévère pathologie qui a mis à mal ses capacités d'exploiter physiquement les parcelles louées et notamment de procéder aux traitements phytosanitaires des terres ; cette maladie n'a toutefois pas été reconnue comme maladie professionnelle et n'a pas fait l'objet d'une mise en invalidité du preneur ; qu'il est admis que la mise à disposition des lieux loués à un tiers moyennant contrepartie est une souslocation prohibée (Civ. 3è 13/07/2010) ; or en l'espèce M. Y... reconnaît expressément avoir mis à la disposition de M. Z... sa sole de lin soit 21ha, ainsi que ses titres de parts sociales à la coopérative de lin en échange du travail fourni par ce dernier sur ses autres cultures entre 2001 et 2006 ; que toutefois le preneur considère que sa maladie est constitutive de la force majeure et l'exonère ainsi de son obligation d'exploiter personnellement les terres de culture du lin ; qu'il résulte d'un arrêt de la Cour de cassation (Ass Plén 14/04/2006) qu'est constitutive d'un cas de force majeure la maladie du débiteur l'empêchant de fournir sa prestation dès lors qu'elle a présenté un caractère imprévisible lors de la conclusion du contrat et irrésistible dans son exécution ; que la neutropénie qui interdit à M. Y... d'entrer en contact avec des produits chimiques de traitement lui impose également des règles d'hygiène de vie très strictes en raison d'un affaiblissement de ses défenses immunitaires et d'un risque accru de contracter des infections courantes, incompatible avec les gestes habituels du métier d'agriculteur (nécessité d'un tracteur stérilisé) ; Dans cette optique l'appelant justifie avoir employé un ouvrier agricole à compter de février 2006 jusqu'en mars 2011 et non de manière temporaire comme l'a relevé à tort le tribunal paritaire ; que la survenance de cette grave maladie en 2001 soit trois ans après la conclusion du bail, laquelle s'est aggravée ces derniers mois selon certificat médical en date du 7/06/2012 doit être considérée comme un cas de force majeure pour M. Y..., et rend légitime le recours à l'EARL Z... pour faire face aux contraintes de l'exploitation physique des terres ; que par ailleurs les extraits Kbis versés aux débats montrent que la société Le relai des Artistes à Veules Les Roses qui a pour objet la vente de bijoux accessoires de mode prêt à porter et décoration de la maison, a été créée en 1983 par M. Y... mais est cogérée par son épouse et lui en 2008 ; il n'est pas contesté par M. X... que seule Mme Y... perçoit un salaire de cette société, d'ailleurs modique ; son statut de cogérant n'empêche nullement le preneur de continuer à gérer son exploitation agricole ; qu'il y a lieu par conséquent réformant le jugement entrepris, de rejeter la demande de résiliation du bail du chef de cession prohibée et d'expulsion ;

1) ALORS QUE l'existence d'une cession illicite emporte nécessairement la résiliation du bail rural sans qu'il soit possible pour le preneur de se prévaloir d'un cas de force majeure ; qu'en l'espèce la Cour d'appel a expressément relevé que M. Y... a mis à la disposition de M. Z... sa sole de lin soit 21 hectares, ainsi que ses titres de parts sociales à la coopérative de lin en échange du travail fourni par ce dernier sur ses autres cultures entre

2001 et 2006 ; qu'en refusant de prononcer la résiliation du bail quand l'existence d'une cession illicite résultait de ses propres constatations, la Cour d'appel a violé les articles L. 411-31 et L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime ;

2) ALORS subsidiairement QUE pour être constitutif d'un cas de force majeure l'événement invoqué doit être irrésistible ; qu'en l'espèce la Cour d'appel a relevé que la maladie de M. Y... n'a pas été reconnue comme maladie professionnelle et n'a pas fait l'objet d'une mise en invalidité du preneur ; qu'elle a constaté que la pathologie dont souffre M. Y... met à mal sa capacité d'exploiter physiquement les parcelles louées et notamment de procéder aux traitements phytosanitaires, sans pour autant exclure toute possibilité d'effectuer certains travaux ; que dans ses propres conclusions d'appel, M. Y... indiquait que pour être physiquement présent pour les travaux des champs, il aurait dû adapter son tracteur et porter une protection spéciale (conclusions d'appel du 14 mai 2012, p. 8), ce qui était seulement de nature à rendre plus difficile, voire plus onéreuse la pratique professionnelle de M. Y..., mais ne la rendait pas impossible ; qu'en affirmant que la maladie de M. Y... constituait un cas de force majeure quand il résultait de ses propres constatations qu'elle ne lui interdisait pas d'exploiter les terres données à bail, la Cour d'appel a violé l'article 1148 du Code civil, ensemble les articles L. 411-31 et L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime ;

3) ALORS QUE pour être constitutif d'un cas de force majeure l'événement invoqué doit être irrésistible ; que le preneur étant maître de la conduite de son exploitation, il peut librement décider de ne pas utiliser d'engrais chimiques, de pesticides de synthèse ou autres produits phytosanitaires ; qu'en se fondant, pour affirmer que la cession des terres louées par M. Y... était constitutive d'un cas de force majeure, sur la circonstance que sa maladie lui interdisait d'entrer en contact avec des produits chimiques de traitement sans rechercher si le preneur ne pouvait pas recourir à un autre mode d'exploitation compatible avec son état de santé, la Cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1148 du Code civil, ensemble les articles L. 411-31 et L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime ;

4) ALORS en toute hypothèse QUE pour être constitutif d'un cas de force majeure, l'événement invoqué doit être irrésistible en lui-même et de nature à provoquer un manquement contractuel qui soit insurmontable ; que la cession des terres à un tiers, qui résulte d'une décision délibérée, ne présente aucun caractère insurmontable ; que dès lors, en affirmant que la cession des terres louées par M. Y... à l'Earl Z... était constitutive d'un cas de force majeure, la Cour d'appel a violé l'article 1148 du Code civil, ensemble les articles L. 411-31 et L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR réformé le jugement entrepris qui avait prononcé la résiliation des baux conclus le 4 décembre 1998 entre M. Serge Y... M. Philippe X... ;

AUX MOTIFS QUE M. X... ne forme aucune demande subsidiaire dans ses dernières écritures ; or le tribunal paritaire des baux ruraux a décidé que ne pouvaient être imputés à

M. Y... des faits de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ; en application des dispositions de l'article 954 du Code de procédure civile la Cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif, et n'est donc pas saisie d'une demande subsidiaire de réformation aux fins de résiliation du bail pour mauvaise exploitation du fonds ;

1) ALORS QUE seules les prétentions doivent donc être récapitulées dans le dispositif des conclusions pas les moyens ; que dans le dispositif de ses conclusions d'appel, M. X... sollicitait la confirmation du jugement du 17 novembre 2011 qui avait prononcé la résiliation des baux consentis à M. Y... (conclusions d'appel du 15 juin 2012, p. 14) ; qu'en refusant de se prononcer sur le moyen tiré d'une mauvaise exploitation du fond donné à bail au motif qu'il n'avait pas été repris par M. X... dans le dispositif de ses conclusions, la cour d'appel a violé l'article 954 du code de procédure civile ;

2) ALORS QUE la cour d'appel doit statuer sur toutes les prétentions énoncées au dispositif ; que dans le dispositif de ses conclusions d'appel, M. X... sollicitait la confirmation du jugement du 17 novembre 2011 qui avait prononcé la résiliation des baux consentis à M. Y... (conclusions d'appel du 15 juin 2012, p. 14) ; que dans le corps de ses conclusions, il développait expressément des moyens portant sur les modalités d'exploitation des terres (conclusions p. 11-13) ; qu'il en résultait que M. X... sollicitait la résiliation du bail sur le fondement de la mauvaise exploitation du fonds ; qu'en retenant qu'elle n'était pas saisie d'une telle demande, la Cour d'appel a dénaturé les conclusions de M. X... et violé l'article 4 du code de procédure civile ;

3) ALORS QUE l'appel remet la chose jugée en question devant la juridiction d'appel pour qu'il soit à nouveau statué en fait et en droit ; que dans le dispositif de ses conclusions d'appel, M. X... sollicitait la confirmation du jugement ayant prononcé la résiliation des baux (conclusions d'appel du 15 juin 2012, p. 14) ; que dans le corps de ses conclusions, il développait expressément des moyens portant sur les modalités d'exploitation des terres (conclusions p. 11-13) ; qu'en refusant de se prononcer sur le moyen relatif au défaut d'entretien des terres, présenté par M. Y... à l'appui de sa demande de résiliation du bail, la Cour d'appel a violé l'article 561 du Code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR irrecevables les demandes additionnelles de M. X... de remise en état des lieux dans leur état initial comme n'ayant pas été présentées à l'audience de conciliation ;

AUX MOTIFS ADOPTES QU'aux termes des articles 887 et 888 du code de procédure civile, « le tribunal paritaire des baux ruraux doit procéder à une tentative de conciliation dont il est dressé procès-verbal » ; que M. X... a saisi initialement le tribunal paritaire des baux ruraux d'Yvetot d'une demande de résiliation de bail, laquelle a seule été débattue lors de la tentative de conciliation du 30 janvier 2008 ; qu'à l'audience du 25 novembre 2009, il a pour la première fois sollicité la remise des lieux dans leur état initial, c'est-à-dire l'enlèvement de plaques amiantées et la dépollution des terres objet du bail ; que ces demandes additionnelles ne sont pas des demandes annexes à la demande principale

mais des nouvelles demandes et elles n'ont pas été soumises au préalable obligatoire de la conciliation ; qu'une partie ne peut en audience de jugement formuler de nouvelles demandes compte tenu du préliminaire de conciliation obligatoire puisque seul le procès-verbal établi lors de l'audience de conciliation précise l'étendue du litige ; que l'absence de tentative de conciliation sur de nouveaux chefs de demandes, ne se rattachant pas par un lien suffisant avec la demande principale, constitue une irrégularité sanctionnée par une fin de non-recevoir ; que dès lors les demandes additionnelles formulées par M. X... lors de l'audience de jugement du 25 novembre 2009 et réitérées lors de l'audience de jugement du 17 février 2011 doivent être déclarées irrecevables ;

1) ALORS QUE les demandes additionnelles procédant directement de la demande initiale sont recevables quand bien même elle n'aurait pas été présentées à l'audience de conciliation ; qu'en déclarant irrecevables les demandes additionnelles de remise en état des lieux accompagnant la demande de résiliation de bail formée par M. X... faute d'avoir été présentées à l'audience de conciliation devant le tribunal paritaire des baux ruraux, quand ces demandes découlaient directement de la demande de résiliation du bail qui mettait fin à celui-ci, la Cour d'appel a violé les articles 1730 du Code civil et 887 du code de procédure civile ;

2) ALORS, en toute hypothèse, QUE l'instance d'appel ne comporte pas de préliminaire de conciliation et, ceci, même pour les demandes qui peuvent être formulées pour la première fois au second degré ; qu'en considérant que les demandes de M. X... tendant à la remise en état des lieux dans leur état initial, qui avaient été réitérées en appel, étaient irrecevables faute d'avoir été présentées à l'audience de conciliation, la Cour d'appel a violé l'article 887 du Code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Rouen , du 20 septembre 2012