

RÉSUMÉ :

Il résulte des articles 1304 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et L. 411-69, alinéa 1, du code rural et de la pêche maritime, que le preneur dont le bail a été annulé et est donc censé n'avoir jamais existé ne peut prétendre à l'indemnité due au titre des améliorations apportées au fonds prévue par le second de ces textes

Texte intégral

Cassation

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2024:C300444

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 444

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 11 juillet 2024

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 444 FS-B

Pourvoi n° E 23-11.688

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 11 JUILLET
2024

1°/ M. [V] [Y],

2°/ Mme [H] [C], épouse [Y],

domiciliés tous deux [Adresse 1],

ont formé le pourvoi n° E 23-11.688 contre l'arrêt rendu le 15 septembre 2022 par la cour d'appel de
Poitiers (chambre sociale), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [K] [M], domicilié [Adresse 2],

2°/ au groupement agricole d'exploitation en commun [M] (GAEC), dont le siège est [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Davoine, conseiller référendaire, les observations de la SCP Bauer-Violas,
Feschotte-Desbois et Sebah, avocat de M. et Mme [Y], et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après

débats en l'audience publique du 11 juin 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Davoine, conseiller référendaire rapporteur, Mme Grandjean, conseiller faisant fonction de doyen, Mme Grall, M. Bosse-Platière, Mme Pic, conseillers, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mme Gallet, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Maréville, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 15 septembre 2022), rendu sur renvoi après cassation (3^e Civ., 6 février 2020, pourvoi n° 18-23.457), par acte du 22 juin 2001, [P] et [E] [Y], propriétaires de divers biens agricoles, en ont donné la nue-propriété à leur fils, M. [Y].

2. Par actes des 22 mars 2009 et 17 juin 2011, [P] [Y], agissant seul, a donné à bail diverses parcelles à M. [M] et au groupement agricole d'exploitation en commun [M] (le GAEC).

3. Le 20 juillet 2016, M. et Mme [Y], venant aux droits de [P] et [E] [Y], décédés respectivement les 14 juin 2002 et 2 septembre 2011, ont saisi un tribunal paritaire des baux ruraux en nullité des deux baux.

4. M. [M] et le GAEC ont demandé, à titre subsidiaire, la désignation d'un expert en vue d'établir un compte de sortie de ferme entre les parties.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses troisième et quatrième branches

Enoncé du moyen

5. M. et Mme [Y] font grief à l'arrêt d'ordonner avant dire droit une expertise judiciaire et de confier à l'expert la mission de rechercher tous éléments permettant d'évaluer l'éventuelle indemnité due aux preneurs sortants visée à l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime, selon les critères prévus par l'article L. 411-71 du même code, alors :

« 3°/ que l'indemnité prévue à l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime suppose l'existence d'un bail rural ; qu'en énonçant que « même en cas d'annulation d'un bail rural signé par l'usufruitier sans le consentement du nu-propriétaire, le preneur est recevable à solliciter le bénéfice de l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime », la cour d'appel a commis un excès de pouvoir et violé, par fausse application, l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime ;

4°/ que la nullité emporte l'effacement rétroactif du contrat ; qu'en se fondant sur une clause du bail du 17 juin 2011, qu'elle venait pourtant d'annuler, pour retenir que « les appelants versent aux débats des éléments permettant de présumer qu'ils ont apporté des améliorations au fonds loué », la cour d'appel a violé le principe de l'effet rétroactif de la nullité du contrat et l'ancien article 1117 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1304 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et L. 411-69, alinéa 1er, du code rural et de la pêche maritime :

6. Il résulte du premier de ces textes que la nullité emporte l'effacement rétroactif du contrat et a pour effet de remettre les parties dans la situation initiale.

7. Aux termes du second, le preneur qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail.

8. Il s'en déduit que le preneur dont le bail a été annulé et est donc censé n'avoir jamais existé ne peut prétendre à l'indemnité due au titre des améliorations apportées au fonds prévue à l'article L. 411-69, alinéa 1er, du code rural et de la pêche maritime.

9. Pour ordonner une expertise judiciaire en vue de l'évaluation de l'éventuelle indemnité due aux preneurs sortants en application de l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime, l'arrêt retient que, même en cas d'annulation d'un bail rural signé par l'usufruitier sans le consentement du nu-propriétaire, le preneur est recevable à solliciter le bénéfice d'une telle indemnité.

10. En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté la nullité des baux consentis à M. [M] et au GAEC, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il ordonne une expertise judiciaire sur la fixation d'une indemnité due aux preneurs sortants au titre de l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime et sursoit à statuer sur les demandes en application de l'article 700 du code de procédure civile et sur le sort des dépens, l'arrêt rendu le 15 septembre 2022, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Riom ;

Condamne M. [M] et le groupement agricole d'exploitation en commun [M] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. [M] et le groupement agricole d'exploitation en commun [M] à payer à M. et Mme [Y] la somme globale 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 onze juillet deux mille vingt-quatre.

Décision attaquée : Cour d'appel Poitiers 2022-09-15 (Cassation)