

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 11 mars 2015**

**N° de pourvoi: 13-25.787**

ECLI:FR:CCASS:2015:C300287

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**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 :

Sur le premier moyen :

Vu l'article L. 411-50 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu que selon ce texte, à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixe le prix et statue sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail et le prix est établi conformément aux articles L. 411-11 à L. 411-16 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Riom, 2 septembre 2013), que M. X..., aux droits duquel vient Mme Y..., a donné à bail à ferme, en 1991, diverses parcelles de terre à Mme Z... ; que par acte du 9 mai 2008, Mme Y... a informé le preneur de sa volonté de modifier les clauses du bail lors de son renouvellement le 11 novembre 2009 ; que Mme Z..., tout en refusant l'augmentation demandée du fermage, a sollicité l'autorisation de céder son bail à son fils ; que le 31 mai 2011 Mme Y... a saisi le tribunal en fixation du prix du bail renouvelé ;

Attendu que pour dire que le nouveau fermage s'appliquera à compter du 31 mai 2011, l'arrêt retient que le bail s'est trouvé renouvelé le 11 novembre 2009 aux conditions du bail précédent, que l'action en fixation du nouveau prix, engagée postérieurement au renouvellement, reste recevable, et que le prix est établi, conformément aux dispositions

de l'article L. 411-13, pour la période de bail restant à courir à partir de la demande ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le prix du bail renouvelé prend effet à la date du renouvellement, quelle que soit la date de la saisine du tribunal paritaire, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

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

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a dit que le nouveau fermage s'appliquerait à compter du 31 mai 2011, l'arrêt rendu le 2 septembre 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Riom ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Riom, autrement composée ;

Condamne Mme Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme Z... à payer à Mme Y... la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de Mme Z... ;

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 mars deux mille quinze.  
MOYENS ANNEXES au présent arrêt

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

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR dit que le nouveau fermage prendra effet à compter du 31 mai 2011 ;

AUX MOTIFS QUE la date d'application du nouveau prix ; que l'appelante soutient que ce dernier doit s'appliquer à compter du 11 novembre 2009, date de renouvellement du bail ; que cette dernière n'a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux de sa demande de fixation

du prix du bail renouvelé que le 31 mai 2011 après que la preneuse ait refusé le 22 février 2011 la proposition de majoration du fermage qui lui avait été adressée en décembre 2010 ; que lors du renouvellement, et faute de discussion alors engagée, le bail s'est trouvé renouvelé aux conditions du bail précédent ; que l'action en fixation du nouveau prix engagée 18 mois après le renouvellement et comme le fait remarquer la bailleuse bien recevable ; que pour autant, selon l'article L 411-50 du code rural et de la pêche maritime, le prix est établi conformément aux articles L 411-11 à L 41-16 et que l'article L4 11 13 précise que le tribunal fixe le prix pour la période du bail restant à courir à partir de la demande ; que le nouveau prix s'appliquera donc à compter du 31 mai 2011, date de la saisine du tribunal ;

1) ALORS QUE lorsque le juge est saisi, non pas d'une action en révision du prix d'un bail en cours mais d'une action en fixation du prix du bail rural renouvelé, le nouveau prix prend effet à la date du renouvellement du bail ;

qu'en décidant que le prix du bail renouvelé ne s'appliquera qu'à compter du 31 mai 2011 date de la saisine du tribunal, et non à compter du 11 novembre 2009 date du renouvellement de bail, la cour d'appel a violé l'article L 411-50 du code rural et de la pêche maritime ;

2) ALORS QUE le bail rural ne se renouvelle aux conditions du bail précédent qu'à défaut de congé ou de volonté clairement manifestée par l'une des parties de remettre en cause les conditions du bail à l'occasion de son renouvellement ; qu'en l'espèce, il ressortait de la procédure et des constatations des juges du fond que par acte d'huissier du 9 mai 2008, délivré dans le délai d'un congé, Mme Y... a informé Mme Z... de sa volonté de modifier les clauses et conditions du contrat de bail conclu en novembre 1991 et ce, à l'occasion de son renouvellement fixé à la date du 11 novembre 2009 ; qu'en affirmant qu'à défaut de discussion engagée entre les parties lors du renouvellement, le bail s'est trouvé renouvelé aux conditions du bail précédent, quand il ressortait de ses propres constatations que Mme Y... s'était expressément opposée, plus de 18 mois avant l'échéance du bail, au renouvellement du bail aux mêmes conditions, la cour d'appel a violé l'article L 411-50 du code rural et la pêche maritime.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR autorisé la cession du bail de Mme Monique A... épouse Z... au profit de son fils M. Jean-Michel Z... ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE (2) Sur la demande de cession de bail, la motivation du tribunal pour refuser cette cession mérite également confirmation ; que cette cession s'inscrit dans le projet de reprise globale des terres actuellement exploitées par l'intimée dont elle conditionne la réussite et la viabilité ; que le candidat à la reprise remplit les conditions exigées et que la preneuse à qui il n'est fait aucun grief dans l'exécution de ses obligations est en mesure de solliciter cette faveur ; que tous les éléments d'appréciation sont fournis pour permettre de vérifier l'aptitude du fils de l'intimée à exploiter ainsi que la rentabilité économique du projet ; que la bailleuse ne saurait ajouter à la loi en exigeant des conditions non prévues par celle-ci ; que la réticence exprimée par l'appelante quant à

la garantie de la preneuse cédante est levée dans la mesure où cette dernière admet (page 21 de ses écritures) que si le bénéficiaire de la cession devient seul preneur à bail, il est admis en jurisprudence que le cédant demeure garant de la bonne exécution du contrat par le cessionnaire et où, présente à l'audience et interrogée sur ce point, Mme Z... a confirmé qu'en cas de cession, elle se portait effectivement garante de cette exécution et en particulier du paiement des fermages pendant la durée du bail ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'aux termes de l'article L 411-35 du code rural, toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie, avec l'agrément du bailleur, au profit du conjoint ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité, du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipé. À défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le tribunal paritaire ; qu'en application de l'article L 331-6 du code rural, tout preneur doit faire connaître au bailleur, au moment de la prise d'effet de la cession de bail, la superficie est la nature des biens qu'il exploite ; que la mention expresse en est faite dans le bail si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en application de l'article L 331-2, la validité de la cession de bail est subordonnée à l'octroi de cette autorisation ; qu'aux termes de l'article L 331-2 du code rural sont soumises à autorisation préalable les opérations suivantes : 1° les installations, et des agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles au bénéfice d'une exploitation agricole mise en valeur par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, lorsque la surface totale qu'il est envisagée de mettre en valeur excède le seuil fixé par le schéma directeur départemental des structures ; 2° quelle que soit la superficie en cause, les installations les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles ayant pour conséquence a) de supprimer une exploitation agricole dont la superficie excède un seuil fixé par le schéma directeur départemental des structures ou de ramener la superficie d'une exploitation en deçà de ce seuil, b) de priver une exploitation agricole d'un bâtiment essentiel à son fonctionnement sauf s'il est reconstruit ou remplacé, 3° quelle que soit la superficie en cause, les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles au bénéfice d'une exploitation agricole dont a) l'un des membres ayant la qualité d'exploitant ne remplit pas les conditions de capacité ou d'expérience professionnelle ou a atteint l'âge requis pour bénéficier d'un avantage de vieillesse agricole, b) ne comportant pas de membre ayant la qualité d'exploitant agricole ; qu'en l'espèce, Mme Z... sollicite l'autorisation de céder son bail à son fils M. Jean-Michel Z..., âgé de 29 ans ; qu'il ressort des pièces versées aux débats notamment des diplômes de technicien supérieur agricole obtenus par M. Jean-Michel Z... en septembre 2003 et 2004, de l'attestation de suivi de stage de préparation à l'installation délivrée le 20 septembre 2011 par le CSA CFPPA de l'Allier et de l'attestation de validation du plan de professionnalisation personnalisée le 19 novembre 2011 par le préfet de l'Allier, mais également de son parcours professionnel non contesté que le cessionnaire, présente toutes les conditions de capacité et d'expérience professionnelle requise par l'article R 331-1 du code rural ; qu'il est constant que la cession de bail ne doit pas être préjudiciable aux intérêts légitimes du bailleur, intérêts légitimes qui doivent s'apprécier compte tenu de la bonne foi du cédant et de la capacité du cessionnaire à respecter les obligations nées du contrat ; qu'en l'espèce il n'est pas contesté que les époux Roland Z... ont toujours respecté leurs obligations nées du bail notamment celles relatives à la bonne exploitation du fonds loué et au paiement des fermages, Mme Monique Y... elle-même ne remettant pas en cause la bonne foi du cédant ; que concernant la capacité du cessionnaire à respecter les obligations nées du contrat il convient de relever que M. Jean-Michel Z... bénéficiera de l'exploitation agricole de ses parents puisque la superficie à exploiter sera similaire à hauteur de 103 ha et des conditions d'exploitation de ces derniers qui lui cèdent leur matériel et leur cheptel ; que

par ailleurs et sans qu'il soit besoin que M. Jean-Michel Z... produise l'étude provisionnelle d'installation, il résulte de l'attestation datée du 19 janvier 2012 de l'association de gestion et de comptabilité de l'Allier CER France que l'étude prévisionnelle d'installation réalisée par ses soins pour M. Jean-Michel Z... démontre que celui-ci peut s'installer sur une exploitation viable à la suite de sa mère, l'étude permettant d'établir que les recettes prévisionnelles de l'exploitation seront suffisantes pour faire face à ses charges et pour dégager un revenu disponible suffisant pour vivre ; que dès lors Madame Z... justifie que le cessionnaire choisi à savoir son fils, Monsieur Jean-Michel Z... dispose des capacités pour respecter les conditions nées du contrat de bail et ce sans qu'il soit nécessaire de lui enjoindre de produire l'étude prévisionnelle d'installation ; qu'il est établi par les pièces de débats que la cession de bail de Mme Z... s'inscrit dans une opération de reprise par Monsieur Jean-Michel Z... de l'exploitation agricole de 103 ha précédemment mise en valeur par ses parents, les autres bailleurs ayant donné leur accord à la cession des baux relatifs aux autres parcelles exploitées par les époux Roland Z..., ainsi qu'il en est justifié, opération aux termes de laquelle aucune suppression ni démembrement de l'exploitation n'est prévu ; que M. Jean-Michel Z... justifiant des conditions de capacité et d'expérience professionnelle requises par l'article R 331-1 du code rural et la superficie de l'exploitation agricole que Monsieur Jean-Michel Z... va mettre en valeur étant inférieure à 120 ha, il en résulte que l'opération qui n'est pas soumise à autorisation en application des dispositions du contrôle des structures en vigueur prévues à l'article L 331-2 du code rural ; qu'en conséquence et sans qu'il y ait lieu de surseoir à statuer il y a lieu de faire droit à la demande de Madame Z... d'autoriser cette dernière à céder le bail conclu sous la forme authentique le 4 novembre 2011 à son fils ;

1) ALORS QUE les règles de contrôle des structures sont applicables à la cession d'un bail rural ; que la situation administrative du cessionnaire au regard du contrôle des structures doit être appréciée à la date de la cession projetée ; que s'en bornant à adopter la motivation des premiers juges ayant considéré qu'aucune autorisation administrative n'était nécessaire en l'espèce pour autoriser la cession au 11 novembre 2012 eu égard à la superficie du projet, après avoir constaté que Mme Z... sollicitait, en cause d'appel, que l'autorisation de cession de son bail soit à effet du 11 novembre 2013 ou du 31 décembre 2013 et non plus au 11 novembre 2012, la cour d'appel qui n'a pas recherché la situation administrative du cessionnaire à la date de la cession projetée, a privé sa décision de base légale au regard des articles L 411-35 et L 331-2 du code rural et de la pêche maritime ;

2) ALORS QU'il incombe au cessionnaire de démontrer qu'il a sollicité une autorisation pour cette date ou de justifier qu'une telle autorisation n'est pas requise ; qu'en se bornant à adopter les motifs des premiers juges ayant considéré qu'aucune autorisation administrative n'était requise eu égard à la superficie de l'opération, sans vérifier, comme elle y avait été invitée, le contenu et les modalités de la demande d'autorisation administrative d'exploiter que Mme Z... avait finalement admis avoir déposée depuis, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L 411-35 et L 331-2 du code rural et de la pêche maritime ;

3) ALORS QUE la cession ne doit pas être préjudiciable aux intérêts légitimes du bailleur ; que dans ses conclusions d'appel, Mme Y... soulignait que la cession du bail de Mme Z... au profit de son fils s'inscrivait dans un projet global portant sur l'intégralité de l'exploitation familiale d'une superficie d'environ 102 ha ; qu'elle faisait valoir que Mme Z... n'avait pas

apporté la garantie que son fils pourrait conserver cet outil de travail dans son ensemble notamment en ce qui concerne sa superficie (concl. p. 22) ; qu'elle démontrait que les autres contrats prétendument cédés, indispensables à la réussite du projet global de reprise envisagée de l'exploitation, étaient précaires et n'offraient au cessionnaire aucune garantie de pérennité dans le temps ; qu'en se bornant à affirmer, par adoption de motifs, que la cession projetée s'inscrit dans un projet de reprise global de l'exploitation et que les autres bailleurs de Mme Z... ont tous donné leur accord à la cession, sans vérifier, comme elle y avait été invitée, si tous les autres contrats indispensables à la viabilité économique de l'opération, seraient toujours en cours à la nouvelle date de la cession projetée, la cour d'appel a privé sa décision au regard de l'article L 411-35 du code rural et de la pêche maritime.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Riom , du 2 septembre 2013