

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 12 avril 2018**

**N° de pourvoi: 17-11.486**

ECLI:FR:CCASS:2018:C300417

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, SCP Lyon-Caen et Thiriez, 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 :

Vu les articles L. 331-2 et L. 411-46 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 17 novembre 2016), que le groupement foncier agricole Château de Giscours (le GFA), qui avait donné à bail à ferme à la société d'exploitation Château de Giscours (la société) une propriété agricole, lui a délivré un congé pour reprise que celle-ci a contesté ; que, reconventionnellement, le GFA a demandé qu'il soit constaté que la société ne pouvait prétendre au renouvellement du bail ; que M. Z... X... est intervenu volontairement à l'instance en qualité de représentant légal du GFA ;

Attendu que, pour rejeter la demande du GFA, l'arrêt retient que le congé ne vise pas le défaut d'autorisation administrative d'exploiter ;

Qu'en statuant ainsi par un motif inopérant, alors qu'il lui incombait de rechercher, au besoin d'office, si la société était en règle avec le contrôle des structures, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit que le bail conclu les 13 et 20 mars 1991 entre le GFA du Château Giscours et la société d'exploitation du Château de Giscours s'est renouvelé, à son échéance, pour une période de neuf ans, l'arrêt rendu le 17 novembre 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ; 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 Toulouse ;

Condamne la société d'exploitation du château de Giscours aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société d'exploitation du château de Giscours et la condamne à payer au GFA château de Giscours et à M. Z... X... 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 douze avril deux mille dix-huit. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat aux Conseils, pour le GFA Château Giscours et M. Z... X..., ès qualités.

Le moyen reproche à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir déclaré nuls les congés pour reprise délivrés les 25 et 27 juin 2013 par le GFA de Château Giscours, débouté ce dernier de sa demande de nullité du renouvellement du bail et dit que le bail conclu les 13 et 20 mars 1991 s'est renouvelé à son échéance pour une nouvelle période de neuf ans,

AUX MOTIFS QUE « sur l'autorisation administrative d'exploiter

Que l'article L 411-46 alinéa 1 du code rural dispose : "le preneur a droit au renouvellement du bail, nonobstant toutes clauses, stipulations ou arrangements contraires, à moins que le bailleur ne justifie de l'un des motifs graves et légitimes mentionnés à l'article L 411-31 ou n'invoque le droit de reprise dans les conditions prévues aux articles L 411-57 à L 411-63, L 411-66 et L 411-67" ; que l'article L 411-47 du même code impose au propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement du bail de notifier congé au preneur dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par acte extrajudiciaire ; que le congé, condition du non-renouvellement, doit, à peine de nullité, mentionner expressément les motifs allégués par le bailleur ; que, enfin, l'article L 411-54 alinéa 2 du code rural dispose : "le tribunal apprécie les motifs allégués par le propriétaire

lors de la notification du congé. S'il constate que le congé n'est pas justifié par l'un des motifs mentionnés à l'article L 411-31, il ordonne le maintien du preneur dans l'exploitation pour un bail d'une nouvelle durée de neuf ans “; que le GFA développe, au soutien de son appel, le moyen principal tiré du défaut d'une autorisation d'exploiter consentie par l'administration à la SCEG, ce qui priverait la société fermière de son droit au renouvellement du bail litigieux en application de l'article L 331-6 du code rural ; que toutefois, il est constant que le congé délivré les 25 et 27 juin 2013 au preneur ne vise pas ce défaut d'autorisation administrative ; que ce moyen est donc inopérant ;(

)»

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE « sur le renouvellement du bail conclu les 13 et 20 mars 1991

Il découle de l'application combinée de l'article L 331-7 et L 441-6 du code rural et de la pêche maritime que lorsqu'une autorisation d'exploiter était éligible lors de la conclusion du contrat, elle ne cesse pas de l'être par la suite. Le bailleur a le droit de s'opposer au 5 renouvellement du bail au profit d'un preneur qui demeure en situation irrégulière. Le GFA du Château Giscours soutient, en l'espèce, que le fermier a accru la superficie de son exploitation au-delà de celle permise dans son département et qu'il ne justifie pas, à la date d'effet du congé, être en possession de l'autorisation administrative de cumul. Cependant, force est de noter que le non-respect des règles de cumul par le preneur, à supposer qu'il soit réel, n'a fait l'objet d'aucune constatation par l'autorité administrative selon la procédure prévue par l'article L 331-7 dudit code et que le bailleur ne démontre pas que cette infraction a compromis la bonne exploitation du fonds. De plus, le non-respect des règles du contrôle des structures est sanctionné, aux termes des articles L 331-8 de ce code, par des peines pécuniaires, par la perte des aides publiques et par la possibilité de se voir substituer par un tiers dans l'exploitation du fonds. La déchéance du droit au renouvellement est une sanction qui s'applique au preneur en cas de motifs graves et légitimes énumérés par l'article L 411-53 dudit code - parmi lesquels le non-respect des règles du contrôle des structures n'est pas cité - et lorsque le bailleur invoque le droit de reprise. Au surplus, le preneur démontre, par sa pièce n°30, l'état récapitulatif des candidatures retenues par le Comité technique de la Gironde le 13 février 2012, qui sont soumises à déclaration, relatif à un agrandissement de 19ha 15a 98 ca. De surcroît, il importe de souligner que le seul motif du congé délivré par le bailleur consiste en la reprise pour exploitation. En conséquence le preneur ne saurait être privé de son droit au renouvellement du bail. Il est de jurisprudence que seul le refus, après mise en demeure de se soumettre à la procédure d'autorisation, peut entraîner l'interdiction pour le preneur de poursuivre l'exploitation et la nullité du bail. En l'espèce, aucune mise en demeure n'a été adressée en ce sens par le bailleur au preneur. Par conséquent, la nullité du congé délivré entraîne le renouvellement du bail conclu les 13 et 20 mars 1991 pour une durée de neuf ans en application des articles L 411-54 et L 416-1 du code rural et de la pêche maritime ;»

ALORS QUE pour prétendre au renouvellement de son bail, le preneur doit justifier qu'il est en règle au regard de la législation sur le contrôle des structures ; que le juge ne peut annuler un congé refusant le renouvellement du bail sans rechercher, au besoin d'office, si le preneur est titulaire d'une autorisation d'exploiter si celle-ci est nécessaire ; que dès lors en retenant, pour statuer comme elle l'a fait, que le congé délivré au preneur ne visait pas

le défaut d'autorisation administrative, quand il lui appartenait de vérifier que la société d'exploitation de Château Giscours, qui prétendait au renouvellement de son bail, était en règle avec le contrôle des structures, la cour d'appel a violé les articles L 331-2, L 331-6, L 411-46, L 411-47, L 411-31 et L 411-53 du code rural et de la pêche maritime.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Bordeaux , du 17 novembre 2016