Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 12 avril 2018

N° de pourvoi: 17-16.965

ECLI:FR:CCASS:2018:C300421

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, SCP Thouin-Palat et Boucard,
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, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 13 septembre 2016), que Mme X... et MM. Richard et Hervé Y... (les consorts X...), propriétaires de parcelles données à bail verbal à M. Z..., lui ont délivré un congé fondé sur l'article L. 411-64 du code rural, en invoquant le fait qu'il avait atteint l'âge de la retraite en matière d'assurance vieillesse agricole ; que M. Z... a contesté le congé et a sollicité l'autorisation de céder le bail à sa compagne, Mme C..., avec laquelle il avait conclu un pacte civil de solidarité ;

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt d'accueillir la demande ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que le cessionnaire, qui bénéficie d'une autorisation d'exploiter, n'est pas tenu de satisfaire aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle prévues aux articles L. 331-2 et R. 331-2 du code rural et de la pêche maritime, dans leur rédaction antérieure à la loi du 13 octobre 2014 et au décret du 22 juin 2015, et que, lorsque les terres sont destinées à être exploitées par mise à disposition d'une société et si l'opération est soumise à autorisation, celle-ci doit être obtenue par la société et relevé que les terres données à bail étaient destinées à être exploitées par la société Z..., dont les associés étaient M. Z... et Mme C... et qui avait

obtenu, avant la cession projetée, une autorisation administrative d'exploiter, la cour d'appel, qui n'a pas considéré que les formations professionnelles suivies par Mme C... pouvaient remplacer les diplômes nécessaires en l'absence d'autorisation administrative d'exploiter, en a exactement déduit que Mme C..., associée exploitante au sein de cette société, remplissait les conditions pour bénéficier de la cession ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme X..., M. Richard Y... et M. Hervé Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme X..., M. Richard Y... et M. Hervé Y... et les condamne à payer à M. Z... la somme globale de 3 000 euros ;

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 Thouin-Palat et Boucard, avocat aux Conseils, pour Mme X..., M. Richard Y... et M. Hervé Y....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR autorisé monsieur Z... à céder à madame C... le bail portant sur les parcelles sises communes de [...], cadastrées [...], [...], [...] et [...];

AUX MOTIFS QUE « sur la demande du preneur à se voir autorisé à céder son bail à Mme Sylvie C..., quelle que soit la régularité formelle et/ou de fond d'un congé pour âge du preneur, ce dernier peut en application de l'article L411-64 du code rural en annihiler les effets, par la faculté qui lui est reconnue de céder son bail aux personnes visées par cet article dont fait partie le partenaire avec lequel il est lié par un PACS qualité que présente en l'occurrence Mme Sylvie C... au vu du certificat délivré par le greffe du tribunal d'instance de Saint-Quentin. La cession du bail visée à l'article L411-64 précité se fait aux conditions de l'article L411-35 du même code, laquelle à défaut d'agrément du bailleur peut être autorisée judiciairement si elle ne risque pas de nuire aux intérêts légitimes du bailleur. La faculté reconnue au preneur de céder son bail par les articles L411-35 et L411-64 du code rural qui font exception au principe d'incessibilité du bail rural est ainsi réservée au preneur de bonne foi auquel aucun manquement aux clauses et conditions du bail ne peut être reproché. La bonne exécution des clauses et conditions du bail par M. Alain Z... n'étant en l'occurrence pas contestée, ce point est tenu pour acquis. L'interprétation de l'article L411-35 du code rural faite par la jurisprudence tend à aligner les conditions auxquelles doit satisfaire le candidat cessionnaire sur celles exigées du

bénéficiaire de la reprise par l'article L411-59 du même code. Ces conditions doivent être satisfaites par le candidat cessionnaire à la date de la cession projetée qui correspond à celle à laquelle le juge statue. Il résulte de la combinaison des articles L331-2 et L411-59 du code précité et de leur interprétation par la jurisprudence que le bénéficiaire de la reprise ou le candidat cessionnaire n'est pas tenu de répondre aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle visées au premier de ces articles, complété par son texte réglementaire d'application (article R331-2) s'il bénéficie d'une autorisation d'exploiter. Par ailleurs, aux termes de l'article L411-58 du code rural 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, principe étendu au candidat cessionnaire. En l'occurrence, il résulte des statuts de l'Earl Z... Alain que cette société a été constituée dès l'origine entre M. Alain Z... et Mme Sylvie C... dont ils sont tous deux associés exploitants laquelle bénéficie d'une autorisation d'exploiter portant sur les terres données à bail par un arrêté préfectoral du 26 mars 2014, soit antérieurement à la cession projetée. Les terres dont la cession est projetée étant destinées à être exploitées par cette Earl titulaire d'une autorisation administrative d'exploiter, Mme Sylvie C..., associée exploitante au sein de cette société, est dispensée de répondre aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle prévues à l'article L331-2 du code rural. Par ailleurs, aux termes de l'article L411-35 du code rural, M. Alain Z... pour être autorisé à céder son bail à Mme Sylvie C..., doit justifier que cette dernière participe effectivement à l'exploitation. Il est établi par le certificat du maire de la commune d'[...] que Mme Sylvie C... est domiciliée depuis le mois de septembre 2007

[...] et [...] qui constitue également le domicile de M. Alain Z... ; les certificats de scolarité de l'enfant né [...] issu des relations du couple formé par Alain Z... et Sylvie C..., dans des établissements dont dépendent cette commune viennent également caractériser la réalité de cette domiciliation. Il résulte de six attestations rédigées en termes circonstanciés que Mme Sylvie C... participe activement depuis 2007 à l'exploitation ; antérieurement sa participation se limitait essentiellement à la période des moissons. La circonstance que plusieurs de ces attestations émanent de voisins et amis, circonstance qui n'a pas été occultée, ne suffit pas à leur retirer leur valeur probante. Cette participation a pu donner lieu à une contrepartie financière comme il résulte des fiches de paye versées aux débats, étant toutefois observé que l'existence d'une contrepartie financière n'est pas une condition pour caractériser l'existence de cette participation. Par ailleurs, si Mme Sylvie C... n'est pas titulaire d'un diplôme visé par l'article R.331-2 du code rural, il est justifié par une attestation délivrée par le Directeur du centre de formation professionnelle et de promotion agricole de Vervins dépendant du ministère de l'agriculture qu'elle a effectué du 4 avril 2008 au 3 juillet 2009 un stage de 1.255 heures (sur 1.200) dans l'établissement dépendant de ce centre et 175 heures en entreprise en vue du brevet professionnel « Responsable d'exploitation agricole — niveau IV). Elle bénéficie, en outre, d'un certificat de produits phytopharmaceutiques intitulé « utilisation à titre professionnel de produits phytopharmaceutiques-décideur (exploitation agricole). Le suivi de ces formations professionnelles dont la première bien antérieurement au congé pour âge délivré par les bailleurs démontre une implication déjà ancienne de Mme Sylvie C... dans l'exploitation. La réalité de la participation de Mme Sylvie C... à l'exploitation est ainsi démontrée. Enfin Mme Sylvie C... bénéficiera par son association au sein de l'Earl Z... Alain de l'ensemble des moyens d'exploitation de cette société, outre des compétences techniques de M. Alain Z... qui reste associé exploitant de cette Earl. Il résulte de ce qui précède que la cession projetée n'est pas susceptible de compromettre la bonne exploitation du fond et par conséquent de nuire aux intérêts légitimes du bailleur ; il convient, par conséquent, de l'autoriser » ;

ALORS 1°) QU'en autorisant la cession du bail à madame C... en considérant que celle-ci n'avait à justifier, ni du fait qu'elle remplissait la condition de capacité ou d'expérience professionnelle régie par les articles L. 331-2 et R. 331-2 du code rural, ni, à défaut, du fait qu'une autorisation administrative d'exploiter lui avait été personnellement délivrée, la cour d'appel a violé les articles L. 411-64, L. 411-35, L. 411-59, L. 331-2 et R. 331-2 du code rural et de la pêche maritime ;

ALORS 2°) QU'en autorisant la cession du bail à madame C... en relevant que si cette dernière n'était pas titulaire d'un diplôme visé par R. 331-2 du code rural et de la pêche maritime elle avait néanmoins suivi diverses formations professionnelles, quand ce texte ne prévoit pas qu'un des diplômes dont il impose la détention pour remplir la condition de capacité professionnelle puisse être substitué par quelque formation professionnelle que ce soit, la cour d'appel a violé les articles L. 411-64, L. 411-35, L. 411-59, L. 331-2 et R. 331-2 du code rural et de la pêche maritime. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel d'Amiens , du 13 septembre 2016