

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 12 mars 2014

N° de pourvoi: 12-26.388

ECLI:FR:CCASS:2014:C300293

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Bouzidi et Bouhanna, SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, 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 :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nancy, 31 mai 2012), que M. X... a pris à bail rural un ensemble de parcelles dont Mme Y... est aujourd'hui propriétaire ; que celle-ci lui a signifié le 10 juin 2010 un congé pour reprise aux fins d'exploitation personnelle, que M. X... a contesté ;

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande de M. X... alors, selon le moyen :

1°/ que le congé notifié par le propriétaire au preneur, pour s'opposer au renouvellement du bail, doit, à peine de nullité, mentionner les motifs allégués par le bailleur, indiquer, en cas de congé reprise, les nom, prénom, âge, domicile et profession du bénéficiaire devant exploiter le bien loué et, enfin, reproduire les termes de l'alinéa premier de l'article L. 411-34 ; que l'article L. 411-47 du code rural et de la pêche maritime ne prescrit pas l'obligation de faire figurer dans le congé la mention de l'engagement du bénéficiaire de la reprise d'exploiter les terres, dès leur reprise, dans le cadre d'une société ; que, dès lors, en se déterminant comme elle l'a fait, la cour d'appel a ajouté à l'article L. 411-47 du code rural et de la pêche maritime, une condition qu'il ne postule pas, et a violé ce texte ;

2°/ qu'il n'y a pas de nullité sans texte ; que dès lors, en retenant, pour statuer comme elle

l'a fait, que Mme Y... avait omis une précision indispensable relative à l'exploitation par l'EARL de la Fougère des terres dès leur reprise, et partant, entaché le congé de nullité, la cour d'appel a procédé d'une violation des articles 114, 649 du code de procédure civile et L. 411-47 du code rural et de la pêche maritime ;

3°/ que la cour d'appel a constaté que M. X... avait eu connaissance de l'autorisation d'exploiter délivrée à l'EARL de la Fougère, et avait saisi tour à tour le préfet, puis le tribunal administratif, d'un recours contre cette décision, ce dont il résultait que l'omission affectant le congé invoquée par le preneur n'avait pu l'induire en erreur et lui causer un préjudice en le privant d'un recours ; que dès lors, en se déterminant comme elle l'a fait, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard des articles L. 411-47 et L.411-58 et L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime ;

4°/ qu'en toute hypothèse, le congé doit être délivré, en cas de reprise, au profit de celui qui doit exploiter les biens repris, personnellement et de façon effective et permanente, durant un délai de neuf ans ; que, dès lors, la circonstance que les terres faisant l'objet du congé soient destinées à être exploitées dès leur reprise dans le cadre d'une société, est sans incidence sur la validité du congé ; qu'en l'espèce, en l'état du congé, c'était bien Mme Y..., désignée comme bénéficiaire de la reprise, et non l'EARL de la Fougère, qui devait exploiter les biens repris ; que dès lors, la cour d'appel, qui s'est prononcée par des motifs inopérants, n'a pas légalement justifié sa décision au regard des mêmes textes (L. 411-47, L. 411-58 et L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime) ;

Mais attendu qu'il résulte de la combinaison des articles L. 411-47 et L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime que, lorsque le bien objet de la reprise est destiné à être exploité par mise à disposition d'une société, le congé doit mentionner cette circonstance ; qu'ayant relevé qu'il n'était pas contesté que Mme Y... avait prévu d'exploiter le bien objet de la reprise dans le cadre de l'EARL de la Fougère, la cour d'appel en a exactement déduit que l'omission de cette précision dans le congé était de nature à induire le preneur en erreur et à entacher le congé de nullité ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme Y... aux dépens ;

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le

président en son audience publique du douze mars deux mille quatorze.
MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat aux
Conseils, pour Mme Y...

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir déclaré nul et de nul effet le congé signifié
le 10 juin 2010 par Madame Sandrine Y... à Monsieur Philippe X... ;

AUX MOTIFS QUE le congé notifié le 10 juin 2010 à Monsieur Philippe X... n'indique
comme seul bénéficiaire devant exploiter le bien repris que Madame Sandrine Y... ; or qu'il
n'est pas contesté que si le bénéficiaire de la reprise du bien loué est Madame Y...,
celle-ci n'a pas prévu de l'exploiter à titre individuel, mais de l'exploiter au sein de l'EARL
DE LA FOUGERE. D'ailleurs, l'autorisation administrative d'exploiter, condition de la
validité de la reprise, a été accordée à l'EARL et non à Mme Sandrine Y... à titre personnel
; que le fait de n'avoir pas mentionné dans le congé que c'était l'EARL qui devait exploiter
le bien repris était de nature à induire le preneur en erreur. En effet, les chances d'obtenir
du Préfet l'autorisation d'exploiter le bien repris n'étaient pas forcément identiques selon
que l'autorisation était sollicitée par l'EARL de la Fougère ou par Madame Sandrine Y....
Monsieur Philippe X..., laissé dans l'ignorance par le congé du fait que l'EARL serait
l'exploitant, pouvait penser que Madame Sandrine Y... n'obtiendrait pas l'autorisation
d'exploiter et, par voie de conséquence, qu'elle ne remplirait pas l'une des conditions de
fond exigées pour bénéficier de la reprise. Il pouvait également considérer que Madame
Sandrine Y... ne remplirait pas non plus les conditions afférentes au matériel et au cheptel
si elle reprenait l'exploitation à titre individuel. Il a d'ailleurs saisi le Tribunal paritaire, en
septembre 2010, en motivant son recours par le fait que Madame Sandrine Y... ne justifiait
pas réunir les conditions légales de la reprise pour une exploitation personnelle ; que
dispenser le propriétaire, qui exerce une reprise personnelle, de préciser dans le congé
l'identité de la société qui doit exploiter les terres dès leur reprise ne permet pas au
preneur de juger de la validité de la reprise et, par voie de conséquence, de l'opportunité
d'engager un contentieux afin de préserver ses droits ; qu'il est d'autant plus important que
l'identité du ou des bénéficiaires devant exploiter le bien repris soit précisée dès la
notification du congé, que le délai de quatre mois dont dispose le preneur pour demander
au tribunal paritaire l'annulation dudit congé court à compter de cette notification que
Madame Sandrine Y... ne peut sérieusement prétendre que Monsieur Philippe X... savait,
dès la notification du congé, qu'elle exploiterait les terres avec son époux au sein de
l'EARL, au motif qu'ils habitent tous dans le même village ; qu'en effet, en admettant que
Monsieur Philippe X... ait eu connaissance de l'existence de cette EARL parce qu'il habite
à Baalon comme les époux Y..., rien ne lui permettait de savoir avec certitude que
Madame Y... avait décidé d'exploiter les terres en litige via l'EARL plutôt qu'à titre
individuel ; que par conséquent, en s'abstenant de préciser dans le congé du 10 juin 2010
que les terres étaient destinées à être exploitées par l'EARL de la FOUGERE dès leur
reprise, Madame Sandrine Y... a omis une précision indispensable et a entaché le congé
de nullité ;

ALORS QUE le congé notifié par le propriétaire au preneur, pour s'opposer au
renouvellement du bail, doit à peine de nullité mentionner les motifs allégués par le
bailleur, indiquer, en cas de congé reprise, les nom, prénom, âge, domicile et profession

du bénéficiaire devant exploiter le bien loué et, enfin, reproduire les termes de l'alinéa premier de l'article L. 411-34 ; que l'article L. 411-47 du code rural et de la pêche maritime ne prescrit pas l'obligation de faire figurer dans le congé la mention de l'engagement du bénéficiaire de la reprise d'exploiter les terres, dès leur reprise, dans le cadre d'une société ; que, dès lors, en se déterminant comme elle l'a fait, la Cour a ajouté à l'article L. 411-47 du code rural et de la pêche maritime, une condition qu'il ne postule pas, et a violé ce texte ;

ALORS, AU DEMEURANT, QU'il n'y a pas de nullité sans texte ; que dès lors, en retenant, pour statuer comme elle l'a fait, que Madame Sandrine Y... avait omis une précision indispensable relative à l'exploitation par l'EARL de la FOUGERE des terres dès leur reprise, et partant, entaché le congé de nullité , la Cour d'appel a procédé d'une violation des articles 114, 649 du code de procédure civile et L. 411-47 du code rural et de la pêche maritime ;

ALORS, EN OUTRE, QUE la Cour d'appel a constaté que M. X... avait eu connaissance de l'autorisation d'exploiter délivrée à l'EARL DE LA FOUGERE, et avait saisi tour à tour le Préfet, puis le Tribunal administratif, d'un recours contre cette décision, ce dont il résultait que l'omission affectant le congé invoquée par le preneur n'avait pu l'induire en erreur et lui causer un préjudice en le privant d'un recours ; que dès lors, en se déterminant comme elle l'a fait, la Cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard des articles L. 411-47 et L.411-58 et L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime ;

ALORS, ENFIN, QU'en toute hypothèse, le congé doit être délivré, en cas de reprise, au profit de celui qui doit exploiter les biens repris, personnellement et de façon effective et permanente, durant un délai de neuf ans ; que, dès lors, la circonstance que les terres faisant l'objet du congé soient destinées à être exploitées dès leur reprise dans le cadre d'une société, est sans incidence sur la validité du congé ; qu'en l'espèce, en l'état du congé, c'était bien Madame Y..., désignée comme bénéficiaire de la reprise, et non l'EARL LA FOUGERE, qui devait exploiter les biens repris ; que dès lors, la Cour d'appel, qui s'est prononcée par des motifs inopérants, n'a pas légalement justifié sa décision au regard des mêmes textes (L. 411-47, L. 411-58 et L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime).

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Nancy , du 31 mai 2012