

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 12 mars 2014

N° de pourvoi: 12-29.406

ECLI:FR:CCASS:2014:C300296

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président

Me Le Prado, 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 :
Donne acte à Joachim X..., Béatrice X... épouse Y..., Ghislain X..., Yann X... et Agnès X... épouse Z...de leur reprise d'instance ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bourges, 25 octobre 2012), que suivant actes des 11 et 31 juillet 1991, Mme A...a donné à bail pour dix-huit années à Mme B...des terres agricoles ; qu'à l'issue du premier renouvellement, Mme B...a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux pour voir fixer le prix du bail pour le renouvellement suivant ; que Mme A...a ensuite formé contre sa locataire une demande de résiliation du bail pour défaut de paiement des fermages ; que ces deux procédures ont été jointes ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé qu'à la date de la demande de résiliation, Mme B...avait engagé une action en fixation du prix du bail renouvelé et que cette procédure induisait une incertitude sur le montant du fermage, la cour d'appel, qui en a souverainement déduit que le retard de paiement était fondé sur une raison sérieuse et légitime, a pu rejeter la demande de résiliation ;

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

Mais, sur le second moyen :

Vu l'article L. 411-11 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que le prix du fermage est établi en fonction, notamment, de la durée du bail ;

Attendu que pour rejeter la demande de Mme A...tendant à la fixation du loyer du bail renouvelé tenant compte de la majoration prévue pour les baux à long terme par l'arrêté préfectoral applicable, l'arrêt retient que si les renouvellements du bail objet du litige restent soumis au régime particulier des baux à long terme, il n'est pas fait mention dans le bail initial d'une telle majoration ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le bail à long terme renouvelé après l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 13 juillet 2006 reste soumis aux dispositions du chapitre VI du titre premier du Livre IV du code rural et de la pêche maritime et que la majoration du prix du

fermage en fonction de la durée du bail éventuellement prévue par l'arrêté préfectoral des fermages s'impose aux parties, même en l'absence d'une stipulation contractuelle, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a fixé le loyer du bail renouvelé sans tenir compte de la majoration, prévue par l'arrêté préfectoral des fermages applicable, pour les baux à long terme, l'arrêt rendu le 25 octobre 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Bourges ; 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 d'Orléans ;

Laisse à chaque partie la charge de ses propres dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 mars deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour les consorts X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Mme X... de ses demandes tendant à voir prononcer la résiliation du bail, ordonner l'expulsion de Mme C..., condamner cette dernière à payer une indemnité d'occupation de 1. 000 € par mois et désigner un expert aux fins d'établir les comptes de sortie ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'il est constant et non contesté que les fermages de novembre n'ont pas été payés par Mme Marie-Christine C... en temps utiles, qu'en application de l'article L. 411-31 du Code rural, le non paiement des fermages est une cause de résiliation du bail, sauf raisons sérieuses et légitimes, que le bien fondé de la demande de résiliation doit s'apprécier à la date de l'action en justice, soit en l'espèce à la date du 30 mai 2011 ; qu'or il apparaît qu'à cette date, Mme Marie-Christine C... avait engagé une action en fixation du prix du bail renouvelé, que dans ce contexte juridique et procédural particulier, qui induisait une incertitude de la preneuse sur le montant du fermage dû et étant souligné également que cette dernière a affirmé sans être démentie qu'elle n'avait jamais en dix-huit ans eu quelque retard que ce soit pour régler ses fermages, il convient de considérer que le paiement tardif était fondé sur une raison sérieuse et légitime ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'aux termes de l'article L. 411-31 du Code rural, le bailleur peut demander la résiliation du bail que s'il justifie au moins de deux défauts de paiement des fermages ou de la part des produits revenant au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance, que cette mise en demeure doit reproduire les termes de cet article ; qu'il ressort des pièces versées aux débats que Madame C... a été mise en demeure le 17 février 2011 d'avoir à acquitter le montant du fermage du 11 novembre 2010, que par courrier en recommandé avec accusé de réception en date du 21 mai 2011, cette dernière a de nouveau été mise en demeure de s'acquitter du montant des fermages du mois de novembre 2010 et de mai 2011, que les mises en demeure reproduisent les dispositions de l'ancien article L. 411-53 ; qu'il n'est ainsi pas contesté qu'au mois d'août 2011, soit trois mois après la seconde mise en demeure, deux fermages demeuraient impayés ; que toutefois au jour de l'audience, Mme C... justifie avoir régularisé en totalité les impayés de fermage ; que par conséquent il n'y a pas lieu de prononcer la résiliation du bail, ni l'expulsion du preneur ;

1) ALORS QUE le loyer contractuellement fixé reste dû tant qu'il n'a pas été déclaré illicite

ou qu'il n'a pas été modifié par une décision passée en force de chose jugée ; qu'en se fondant sur la seule circonstance que Mme C... avait engagé une action en fixation du prix du bail renouvelé pour en déduire qu'elle justifiait d'une raison sérieuse et légitime de ne pas payer les fermages dont elle était redevable à leur échéance, la Cour d'appel a violé l'article L. 411-31 du Code rural et de la pêche maritime ;

2) ALORS QUE seules des raisons sérieuses et légitimes permettent de faire échec à une demande de résiliation du bail rural pour défaut de paiement des fermages ; qu'en se fondant sur la circonstance que Mme C... avait engagé une action en fixation du prix du bail renouvelé pour en déduire que ce contexte juridique et procédural particulier induisait une incertitude de la preneuse sur le montant du fermage, quand il résultait de ses propres constatations que le défaut de paiement du fermage était antérieur de plus de six mois à l'introduction de l'action en fixation du prix du bail renouvelé, la Cour d'appel a violé l'article L. 411-31 du Code rural et de la pêche maritime ;

3) ALORS QUE les raisons sérieuses et légitimes de ne pas payer les fermages doivent être indépendantes de la volonté du preneur ; qu'en retenant que le défaut de paiement des loyers à leur échéance était fondé sur une raison sérieuse et légitime, quand il ressortait des propres conclusions d'appel de Mme C... (conclusions du 13 septembre 2012, p. 4) que celle-ci avait pris unilatéralement la décision de suspendre le règlement des fermages et ce, malgré l'invitation de son conseil à continuer à régler le prix du fermage sur les bases antérieures jusqu'à ce qu'une décision de justice intervienne sur le montant du loyer du bail renouvelé, la Cour d'appel a violé l'article L. 411-31 du Code rural et de la pêche maritime ;

4) ALORS QUE les motifs de résiliation judiciaire s'apprécient au jour de la demande en justice ; qu'en refusant de prononcer la résiliation du bail aux motifs adoptés qu'au jour de l'audience Mme C... justifiait avoir régularisé en totalité les impayés de fermage, quand cette circonstance était indifférente dès lors qu'à la date de la demande de résiliation les fermages étaient demeurés impayés, la Cour d'appel a violé l'article L. 411-31 du Code rural et de la pêche maritime.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR fixé le prix du bail renouvelé au 11 mai 2009 à la somme de 1. 955, 91 € ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE le premier juge a procédé à une analyse exacte de la situation et en a justement déduit, au vu des éléments produits et des moyens de parties, les conséquences juridiques qui s'imposaient ; qu'en effet, si le bail passé par acte notarié en date des 11 et 30 juillet 1991 étant un bail à long terme, ses renouvellements par périodes de 9 ans restent soumis au statut des baux à long terme en application de l'article L. 416-1 du Code rural, il est également constant qu'il n'est à aucun moment précisé dans le bail initial un prix de fermage à l'hectare, pas plus que la mention d'une majoration à raison de l'existence d'un bail à long terme ; que l'opinion nuancée de l'expert sur les classifications à retenir pour les parcelles considérées, laquelle en tout état de cause ne vaut qu'au jour de ses observations, tout comme les appréciations différentes portées par les parties sur ce point mettent en lumière l'impossibilité de déduire du montant du fermage initialement fixé la volonté des parties d'y inclure la majoration réclamée ; que ces constatations rendent inopérante l'analyse faite par Mme X... selon laquelle la valeur du fermage intégrerait à l'évidence la majoration de 20 % pour bail à long terme ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE l'article L. 416-1 du Code rural issu de l'ordonnance du 13 juillet 2006 dispose : le bail à long terme est conclu pour une durée d'au moins dix-huit ans. Ce bail est renouvelable par période de neuf ans dans les conditions prévues à l'article L. 411-46 et sans préjudice, pendant lesdites périodes, de l'application des articles L. 411-6, L. 411-7 et L. 411-8 (alinéa 1er). Le bail renouvelé reste soumis aux dispositions du présent chapitre. Sauf convention contraire, ses clauses et conditions sont celles du

bail précédent. Toutefois à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixe les conditions contestées du nouveau bail ; que l'article 16 de l'ordonnance du 13 juillet 2006 rappelle que les dispositions précitées sont applicables aux baux en cours à la date de sa publication ; qu'en l'espèce, les parties ont conclu un bail rural à long terme d'une durée de 18 ans à compter du 11 mai 1991, moyennant un fermage dont le montant en nature a été précédemment indiqué, l'acte notarié précisant en page 11, que « ce fermage se situe dans les limites publiées par arrêté du préfet de la Nièvre » ; que l'expert, après examen des dires de chaque partie, a fixé la valeur locative de chaque parcelle, et propose ainsi pour la totalité des parcelles dont la superficie est précisément de 26ha 92a 83ca, une valeur de 1955, 91 euros, hors majoration de 20 % et 2347, 09 euros en tenant compte de cette majoration ; qu'or il résulte de l'article L. 416-1 alinéa 3 précité, applicable aux baux en cours et à l'espèce compte tenu de la date de renouvellement, que le bail reste soumis aux dispositions des baux à long terme ; qu'ainsi le bail conclu à compter du 11 mai 2009 n'est pas un nouveau bail conclu pour neuf ans mais la poursuite du précédent, soumis à la législation sur les baux à long terme, sur une durée de neuf ans ; que dès lors rien ne s'oppose à ce que la majoration de prix d'un bail de 18 ans prévue par arrêté préfectoral continue à recevoir application ; que toutefois la majoration ne peut être due que si elle est contractuellement prévue ce qui n'est pas le cas en l'espèce, qu'en effet la seule référence à l'arrêté du Préfet de la Nièvre au sein du bail notarié, sans mention relative à une majoration de 20 % pour bail à long terme, ne constitue pas une preuve suffisante que les parties ont entendu appliquer cette majoration ; que par conséquent, il ne sera pas fait application de la majoration de 20 % et le prix du bail renouvelé sera fixé au montant retenu par l'expert, soit 1955, 91 € ;

1) ALORS QUE la tarification des fermages par l'autorité administrative est d'ordre public ; qu'en l'espèce, l'article 8 de l'arrêté préfectoral de la Nièvre du 2 janvier 1986 prévoyait une majoration de la valeur locative de 20 % pour les baux de 18 et 25 ans ; qu'en décidant que cette majoration n'était pas applicable au bail de 18 ans conclu les 11 et 30 juillet 1991 entre Mme X...et Mme C... faute de clause y faisant expressément référence, la Cour d'appel a violé l'article L. 411-11 du Code rural et de la pêche maritime, ensemble l'arrêté du 2 janvier 1986 ;

2) ALORS, en toute hypothèse, QU'en cas de désaccord entre les parties, le tribunal paritaire fixe les conditions contestées du nouveau bail en tenant compte de la tarification des fermages par l'autorité administrative ; qu'en refusant d'appliquer au bail renouvelé le 11 mai 2009, la majoration de 20 % prévue par l'arrêté préfectoral de la Nièvre du 6 janvier 2000 pour les baux à long terme, la Cour d'appel a violé les articles L. 411-11 et L. 416-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Bourges , du 25 octobre 2012