

Texte intégral

FormationCass : Formation de section

updatedByCass : 2023-10-31

Solution : Rejet

Chainage : 2021-06-18Cour d'appel de Paris G320/18559

idCass : 65278d2a625e6e83183e338b

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2023:C300666

Publications : Publié au BulletinPublié aux Lettres de chambre

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 666

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 12 octobre 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 666 FS-B

Pourvoi n° H 21-22.101

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 12 OCTOBRE

2023

M. [O] [D], domicilié [Adresse 2], a formé le pourvoi n° H 21-22.101 contre l'arrêt rendu le 18 juin 2021 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 3), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [R] [N],

2°/ à M. [Z] [N],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen unique de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Bosse-Platière, conseiller, les observations de la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat de M. [D], de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebah, avocat de MM. [R] et [Z] [N], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, après débats en l'audience publique du 5 septembre 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Bosse-Platière, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, MM. David, Jobert, Mmes Grandjean, Grall, M. Pety, Mme Proust, conseillers, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, Mme Morel-Coujard, avocat général, et Mme Mamou, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 18 juin 2021), M. [O] [D] a mis à la disposition de la société civile d'exploitation agricole Les Coudrées (la SCEA), dont il est associé, des parcelles données à bail rural par MM. [R] et [Z] [N] (les bailleurs).

2. Après que M. [O] [D] leur eut adressé une lettre dans laquelle il indiquait ne plus exploiter les terres données à bail, les bailleurs ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation des baux.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

3. M. [O] [D] fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors :

« 1°/ que le défaut d'exploitation de parcelles données à bail rural ne peut entraîner la résiliation du contrat qu'à la condition qu'un préjudice en soit résulté pour le bailleur, et que l'exploitation du fonds rural ait été compromise ; qu'en se bornant à relever, pour prononcer la résiliation des baux ruraux concédés par les consorts [N] à M. [D], que ce dernier n'exploitait plus les terres, sans constater qu'un tel défaut d'exploitation par M. [D] aurait causé un préjudice aux bailleurs et compromis la bonne exploitation du fonds rural, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 411-31 et L. 411-37 du code rural ;

2°/ que la mise à disposition, par un preneur à bail rural, des terres louées à une SCEA, ne constitue pas une cession de bail ; qu'en imputant à faute à M. [D], pour prononcer la résiliation des baux, une prétendue cession des baux sans l'autorisation des consorts [N], quand la mise à disposition des terres louées à une SCEA ne constituait en rien une cession de bail, la cour d'appel a violé les articles L. 411-31, L. 411-35 et L. 411-37 du code rural. »

Réponse de la Cour

4. Selon l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, 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.

5. Selon l'article L. 411-37 du même code, le preneur, associé d'une société à objet principalement agricole, qui met à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens dont il est locataire, doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué mis à disposition, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation.

6. Selon l'article L. 411-31, II, 1° et 3°, de ce code, le bailleur peut demander la résiliation du bail s'il justifie soit d'une contravention aux dispositions de l'article L. 411-35, soit, si elle est de nature à porter préjudice au bailleur, d'une contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application de l'article L. 411-37.

7. Le preneur ou, en cas de cotitularité, tous les preneurs, qui, après avoir mis le bien loué à la disposition d'une société, ne participent plus aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation, abandonnent la jouissance du bien loué à cette société et procèdent ainsi à une cession prohibée du droit au bail à son profit.

8. Il en résulte que, dans ce cas, le bailleur peut solliciter la résiliation du bail sur le fondement de l'article L. 411-31, II, 1°, sans être tenu de démontrer un préjudice.

9. Ayant constaté, d'une part, que M. [O] [D], qui travaillait depuis le 18 mai 2019 en qualité d'apprenti, avait informé les bailleurs, le 5 octobre 2019, ne plus exploiter les terres louées et ne plus être exploitant agricole, d'autre part, qu'un témoin attestait que, depuis l'été 2019, il ne se rendait plus sur ces terres, la cour d'appel a, d'abord, souverainement retenu qu'il n'exploitait plus lui-même les terres données à bail.

10. Elle a, ensuite, relevé que, le 10 juillet 2019, M. [B] [D], son père, avait été désigné gérant de la SCEA, dont 95 % des parts lui avaient été transférées, et qu'il ressortait d'un procès-verbal d'un huissier de justice que celui-ci exploitait les terres.

11. De ces constatations et énonciations, dont il résultait que le manquement du preneur à son obligation de participer aux travaux de façon effective et permanente au sens de l'article L. 411-37 constituait une cession prohibée par l'article L. 411-35, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de constater l'existence d'un préjudice pour les bailleurs, a exactement déduit que les baux devaient être résiliés.

12. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [O] [D] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [O] [D] et le condamne à payer à MM. [R] et [Z] [N] 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 octobre deux mille vingt-trois.