Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 13 juin 2012

N° de pourvoi: 10-25.498

Publié au bulletin

Cassation partielle

Mme Fossaert (conseiller le plus ancien faisant fonction de président), président

SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas, SCP Yves et Blaise Capron, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 9 juillet 2010) que M. X..., propriétaire, a conclu avec M. Y... trois actes sous seing privé : le premier signé le 1er septembre 2006, portant sur un droit de chasse, le deuxième, signé le 29 septembre 2006, donnant à bail une ferme et le dernier, signé le 12 avril 2007, donnant à bail une propriété incluant un château et des parcelles de terre ; que Mme X..., venant aux droits de M. X..., a assigné M. Y... à titre principal, en nullité et, à titre subsidiaire, en résolution de ces trois actes ;

Sur le deuxième moyen :

Vu les articles L. 411-27 et L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 1766 du code civil ;

Attendu que pour prononcer la résolution du bail signé le 29 septembre 2006, l'arrêt retient que les procès-verbaux d'huissier mettent en évidence que les fermes ne sont pas exploitées, qu'elles ne sont même pas habitables compte tenu de leur défaut d'entretien, que l'héritage n'est garni d'aucun bétail et que les cultures sont complètement abandonnées et que la preuve est ainsi rapportée de l'inexécution de ses obligations par M. Y... telles que définies par l'article 1766 du code civil ;

Qu'en statuant ainsi, sans préciser si ces manquements avaient été de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le premier moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le troisième moyen :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a prononcé la résolution de l'acte sous seing privé souscrit le 29 septembre 2006, condamné M. Y... au paiement d'une indemnité d'occupation et de dommages-intérêts, l'arrêt rendu le 9 juillet 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ; 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'Angers ;

Condamne Mme X... aux 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 Mme le président en l'audience publique du treize juin deux mille douze, signé par Mme Fossaert, président, et par Mme Berdeaux, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt ;

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Yves et Blaise Capron, avocat aux Conseils, pour M. Philippe Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué D'AVOIR prononcé la résolution de l'acte sous seing privé du 1er septembre 2006 conclu entre M. Philippe Y... et feu Pierre X... en raison du non paiement des loyers dus, D'AVOIR condamné M. Philippe Y... à verser à Mme Annie X... la somme mensuelle de 20 000 euros à titre d'indemnité d'occupation en cas de non libération des lieux jusqu'à son départ effectif et D'AVOIR débouté M. Philippe Y... de la demande reconventionnelle en dommages--intérêts qu'il a formée à l'encontre de Mme Annie X... veuve Z... ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Mme Z... sollicite la résolution judiciaire des deux baux, en se prévalant des dispositions de l'article 1184 du code civil. / La procédure ainsi choisie, qui se distingue de la résolution de plein droit prévue par les baux concernés, et imposant la notification préalable d'un commandement d'exécuter les obligations du preneur, rend vaine l'argumentation de M. Y... articulée sur l'absence de délivrance préalable d'un tel commandement. / La nullité du bail signé le 1 2 avril 2007 ayant été prononcée, M. Y... ne peut plus se prévaloir de la confusion des loyers énoncée dans cet acte. C'est donc sans pertinence qu'il soutient qu'il n'était redevable que d'une somme annuelle de 10 000 euros pour l'ensemble des trois baux. / S'agissant du droit de chasse, résultant du contrat signé le 1er septembre 2006, c'est à tort que M. Y... considère que les propriétés concernées sont incluses dans les parcelles objets du bail à ferme signé le 29 septembre 2006. / Il se trouve donc redevable, au titre de ce seul contrat en date du 1er septembre 2006, d'un loyer de 2 000 euros qu'il ne démontre pas avoir payé. / C'est sans pertinence qu'il prétend avoir payé en espèces, alors qu'il ne peut justifier d'aucune quittance remise par le bailleur. / S'agissant du bail à ferme résultant du contrat signé le 29 septembre 2006, M. X... a, dans l'acte, valablement donné quittance à M. Y... du paiement du premier loyer, d'un montant de 10 000 euros. / ... En conséquence des inexécutions de ses obligations par le preneur M. Z... est bien fondée à solliciter la résolution judiciaire des deux baux et la décision déférée sera confirmée de ce chef. / ... M. Y... ne développe aucune critique sur l'indemnité d'occupation fixée par les premiers juges, la décision sera ainsi confirmée de ce chef. / M. Y... est sans droit, ni titre, et n'établit aucun comportement fautif de sa bailleresse. C'est donc vainement qu'il sollicite l'indemnisation d'un préjudice de jouissance ou d'une atteinte à ses droits en sa qualité de locataire » (cf. arrêt attaqué, p. 6 et 7) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE « l'article 1184 du code civil énoncé que "la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des parties ne satisfera point à son engagement. Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts. La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances". / Lors de la présente instance, il est invoqué plusieurs raisons à la résolution des conventions attaquées. / La première est le défaut de paiement du prix par le locataire. / Il est exact que le bail en date du 29 septembre 2006 stipule en sa dernière page que "le présent bail est consenti moyennant un loyer de dix mille euros l'an (10 000 euros) droit de chasse compris, pour la durée de la présente location mentionnée feuillet n°1, que Monsieur Philippe Y..., le preneur, s'engage à payer à l'instant comptant, à Monsieur Pierre X..., le bailleur, qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance, sans réserve". / Toutefois, cette convention ne porte pas sur les mêmes terrains que ceux concernés par le bail de chasse en date du 1er septembre 2006. Aussi, contrairement à ce que prétend cette partie, il n'est pas établi que le prix soit intégré dans celui de la convention en date du 26 septembre 2006. / Dès lors, il est incontestable que les baux dont s'agit devaient faite l'objet d'un règlement à hauteur de 12 000 euros dont il n'est pas soutenu qu'il ait été intégralement pavé. Par ailleurs, il est affirmé par Monsieur Philippe Y... qu'il a effectivement payé dix mille euros, mais il ne rapporte la preuve du déblocage que de la somme de 4 000 euros courant mars avril 2007 pour payer ces baux (pièce 13 de la partie défenderesse), les autres paiements étant réalisés à des dates antérieures qui ne peuvent être considérées comme en rapport avec la présente affaire. / Il n'est donc pas prouvé que Monsieur Philippe Y... se soit acquittée de la totalité des sommes dues, malgré les pièces qu'il verse aux débats et ce plus de deux ans après la conclusion desdits baux, alors qu'il

s’agit de la principale obligation du preneur. / Il convient de sanctionner ce manquement grave du preneur à ses obligations en ordonnant la résolution de la convention en date du 1er septembre 2006 à ce titre. / Il a été retenu que les conventions objets du litige sont nulle pour l’une et pour les deux autres résolues. / Monsieur Philippe Y... est de ce fait occupant sans droit ni titre à compter de la présente décision des propriétés dépendant de la succession de Monsieur Pierre X..., ... / Faute pour la parte défenderesse d’exécuter l’ordre d’expulsion de ces propriétés , elle sera tenue de régler à la requérante une somme mensuelle de 20 000 euros à titre d’indemnité d’occupation. / ... A la vue de ce qui précède, il apparaît que Monsieur Philippe Y... ne peut se prévaloir de ce qu’il ait existé une atteinte à sa jouissance, faute qu’il lui soit reconnu le moindre droit à un bail. / C’est pourquoi sa demande de dommages et intérêts sera rejetée » (cf. jugement entrepris, p. 10 à 12) ;

ALORS QUE, de première part, un contrat est regardé comme valable et produit ses effets tant que sa nullité n’a pas été prononcée ; qu’il en résulte que, lorsqu’un contrat a modifié une obligation stipulée par une précédente convention conclue entre les mêmes parties, une partie doit être regardée comme ayant exécuté cette obligation, dès lors qu’elle a exécuté cette obligation telle que modifiée par le nouveau contrat conclu entre les parties, quand, au jour de cette exécution, la nullité de ce dernier contrat n’avait pas été prononcée, et ceci sans qu’importe le prononcé ultérieur d’une telle nullité ; qu’en énonçant, dès lors, pour retenir que M. Philippe Y... n’avait pas payé le loyer stipulé dans le contrat de bail de chasse en date du 1er septembre 2006, que la nullité du bail conclu entre les parties le 12 avril 2007 ayant été prononcée, M. Philippe Y... ne pouvait se prévaloir de la confusion des loyers des trois baux conclus entre les parties énoncée dans cet acte du 12 avril 2007, la cour d’appel a violé les dispositions des articles 1108, 1117 et 1304 du code civil ;

ALORS QUE, de deuxième part, le prononcé de la nullité d’un contrat ne peut avoir pour effet de priver rétroactivement une partie du droit de se prévaloir des effets passés de l’acte annulé afin de s’opposer à une demande de son cocontractant fondée sur une méconnaissance des obligations résultant d’un autre contrat conclu entre les mêmes parties ; qu’en énonçant, par conséquent, pour retenir que M. Philippe Y... n’avait pas payé le loyer stipulé dans le contrat de bail de chasse en date du 1er septembre 2006, que la nullité du bail conclu entre les parties le 12 avril 2007 ayant été prononcée, M. Philippe Y... ne pouvait se prévaloir de la confusion des loyers des trois baux conclus entre les parties énoncée dans cet acte du 12 avril 2007, la cour d’appel a violé les dispositions des articles 1108, 1117 et 1304 du code civil ;

ALORS QUE, de troisième part, les manquements du preneur, invoqués par le bailleur à l’appui d’une demande de résiliation ou de résolution judiciaire du bail, doivent être appréciés au jour où une telle demande est formée ; qu’en énonçant, par conséquent, pour retenir que M. Philippe Y... n’avait pas payé le loyer stipulé dans le contrat de bail de chasse en date du 1er septembre 2006, que la nullité du bail conclu entre les parties le 12 avril 2007 ayant été prononcée, M. Philippe Y... ne pouvait se prévaloir de la confusion des loyers des trois baux conclus entre les parties énoncée dans cet acte du 12 avril 2007, quand c’est au jour de la demande de résiliation judiciaire du contrat de bail de chasse en date du 1er septembre 2006, et non au jour où elle statuait, qu’il lui appartenait d’apprécier si M. Philippe Y... avait exécuté son obligation de payer le loyer stipulé par le bail de chasse du 1er septembre 2006, la cour d’appel a violé les dispositions de l’article 1184 du

code civil ;

ALORS Qu'enfin, en énonçant, pour retenir que M. Philippe Y... n'avait pas payé le loyer stipulé dans le contrat de bail de chasse en date du 1er septembre 2006, qu'il était affirmé par M. Philippe Y... qu'il avait effectivement payé au bailleur la somme de 10 000 euros, mais que M. Philippe Y... ne rapportait la preuve du déblocage que de la somme de 4 000 euros courant mars avril 2007 pour payer les loyers stipulés par les baux en date des 1er septembre et 29 septembre 2006, les autres paiements étant réalisés à des dates antérieures qui ne peuvent être considérées comme en rapport avec la présente affaire, quand elle constatait que, dans l'acte de bail en date du 29 septembre 2006, M. Pierre X... avait expressément donné quittance à M. Philippe Y... du paiement de la somme de 10 000 euros, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales qui s'évinçaient de ses propres constatations et a violé les dispositions de l'article 1134 du code civil.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué D'AVOIR prononcé la résolution de l'acte sous seing privé du 26 septembre 2006 conclu entre M. Philippe Y... et feu Pierre X..., D'AVOIR condamné M. Philippe Y... à verser à Mme Annie X... veuve Z... la somme mensuelle de 20 000 euros à titre d'indemnité d'occupation en cas de non libération des lieux jusqu'à son départ effectif et D'AVOIR débouté M. Philippe Y... de sa demande reconventionnelle en dommages-intérêts qu'il a formée à l'encontre de Mme Annie X... veuve Z... ;

AUX MOTIFS QUE « s'agissant du bail à ferme résultant du contrat signé le 29 septembre2006, M. X... a, dans l'acte, valablement donné quittance à M. Y... du paiement du premier loyer, d'un montant de 10 000 euros. / Toutefois les procès verbaux de constat d'huissier déjà cités ont mis en évidence que les fermes n'étaient pas exploitées, qu'elles n'étaient même pas habitables compte tenu de leur défaut d'entretien, que l'héritage n'était garni d'aucun bétail et que les cultures étaient complètement abandonnées. / La preuve est ainsi rapportée de l'inexécution de ses obligations par M. Y..., telles que définies notamment par l'article 176 du code civil, auquel renvoie le bail, puisqu'il énonce sa soumission aux conditions du statut du fermage. / En conséquence des inexécutions de ses obligations par le preneur, Mn'' Z... est bien fondée à solliciter la résolution judiciaire des deux baux et la décision déférée sera confirmée de ce chef. » (cf., arrêt attaqué, p. 7) ;

ALORS QUE les agissements du preneur d'un bail rural ne peuvent être considérés comme des motifs de résiliation du bail que lorsqu'ils sont de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ; qu'en énonçant, dès lors, pour prononcer la résolution du bail à ferme conclu, le 26 septembre 2006, conclu entre M. Philippe Y... et feu Pierre X..., que les procès verbaux de constat d'huissier avaient mis en évidence que les fermes n'étaient pas exploitées et pas habitables, compte tenu de leur défaut d'entretien, que l'héritage n'était garni d'aucun bétail et que les cultures étaient complètement abandonnées, sans préciser que ces faits étaient de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, la cour d'appel a privé sa dérision de base légale au regard des

dispositions des articles 1766 du code civil et L 411-31 du code rural.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué D'AVOIR condamné M. Philippe Y... à verser à Mme Annie X... la somme de 2 500 euros à titre de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « le préjudice moral de Mme Z..., a été raisonnablement et justement indemnisé par les premiers juges et la décision déférée sera confirmée de ce chef, l'intimée ne produisant aucune pièce permettant d'apprécier plus amplement les conséquences du comportement fautif de M. Y... à l'égard de sa nouvelle bailleresse, héritière de M. X... » (cf., arrêt attaqué, p. 7) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE « l'article 1382 du code civil énonce que " tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer '. / Lors du présent litige, Madame Annie X... veuve Z... ne justifie par aucun élément en quoi les prétentions de Monsieur Philippe Y... la contraignent à solliciter un délai pour régler les droits de mutation par décès et des intérêts dont le montant est fixé au regard de la valeur de l'actif successoral. / S'il existe sans conteste un trouble dans sa possession des biens dont elle a hérité, le fait que les biens concernés puissent être grevés d'un bail à ferme n'est pas de nature à établir ce point, l'évaluation de la succession ne pouvant qu'être diminuée de ce fait. / De même, si différents bâtiments tombent en ruine et ne pourront être relevés sans de très nombreux travaux et les différents parcelles sont en friches, il doit être relevé que cet état de fait ne résulte pas seulement de l'action de Monsieur Philippe Y..., mais également de l'absence d'entretien par Pierre X.... / Il existe en revanche sans conteste un préjudice moral pour la requérante du fait du comportement de Monsieur Philippe Y... qui a revendiqué la jouissance de la totalité de la succession revenant à la partie demanderesse et l'a contraint à une procédure particulièrement longue pour voir reconnaître qu'il avait abusé du défunt. » (cf., jugement entrepris, p.11 et 12) ;

ALORS QUE, sauf circonstances particulières qu'il appartient au juge de préciser, la défense à une action en justice ne peut constituer un abus de droit lorsque sa légitimité a été reconnue, même partiellement, par la juridiction de première instance ; qu'en se bornant à énoncer que M. Philippe Y... avait revendiqué la jouissance de la totalité de la succession et avait contraint Mme Annie X... à une procédure particulièrement longue pour voir reconnaître qu'il avait abusé du défunt, quand elle confirmait le jugement entrepris, en ce que celui-ci avait rejeté la demande principale de Mme Annie X... tendant au prononcé de la nullité des baux des 1er et 26 septembre 2006 pour insanité d'esprit du défunt, la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé de circonstances particulières ayant fait dégénérer en abus le droit de M. Philippe Y... de résister aux demandes de Mme Annie X..., qui avaient été partiellement rejetées, a violé les dispositions de l'article 1382 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Poitiers du 9 juillet 2010