

RÉSUMÉ :

En application de l'article L. 411-3 du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010, le régime dérogatoire des baux de petites parcelles ne s'applique pas au bail renouvelé si la division des parcelles, qui a eu pour effet de faire naître une pluralité de bailleurs, a eu lieu moins de neuf ans avant ce renouvellement

Texte intégral

Cassation

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2024:C300299

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 299

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 13 juin 2024

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 299 FS-B

Pourvoi n° F 22-18.861

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 13 JUIN 2024

M. [T] [N], domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° F 22-18.861 contre l'arrêt rendu le 28 avril 2022 par la cour d'appel de Douai (chambre 8, section 4), dans le litige l'opposant à M. [G] [R], domicilié [Adresse 6], défendeur à la cassation.

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

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Bosse-Platière, conseiller, les observations de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebagh, avocat de M. [N], de la SAS Buk Lament-Robillot, avocat de M. [R], et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 30 avril 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Bosse-Platière, conseiller rapporteur, M. David, conseiller faisant fonction de doyen, Mmes Grandjean, Grall, Proust, Pic, conseillers, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, M. Sturlèse, avocat général, et Mme Maréville, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 43 1-5 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 (Douai, 28 avril 2022), le 31 juillet 1989, [Z] [R] et [W] [F], son épouse, ont consenti à M. [N] un bail rural à long terme pour une durée de dix-huit ans à compter du 1^{er} avril 1989 portant sur diverses parcelles dont l'une a été divisée en six parcelles suivant document d'arpentage établi par un géomètre-expert le 30 novembre 2009.

2. Par acte du 26 mai 2010, un partage est intervenu entre les héritiers de [Z] [R] et [W] [F], et M. [R] s'est vu attribuer une parcelle issue de la division de l'une des parcelles données à bail suivant le document d'arpentage précité.

3. Il a reçu, par acte du 10 septembre 2010, une donation de son frère portant sur deux autres parcelles incluses dans ce document.

4. M. [R] a délivré congé pour les trois parcelles précitées à M. [N] par acte du 28 mars 2019 à effet au 30 septembre 2019, se prévalant du régime des petites parcelles.

5. M. [N] a saisi un tribunal paritaire des baux ruraux en annulation du congé.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

Énoncé du moyen

6. M. [N] fait grief à l'arrêt de constater la validité du congé, alors « que des parcelles données à bail ayant une superficie inférieure au seuil maximum fixé par arrêté du préfet du département relèvent du statut du fermage si elles sont issues d'une division du bien loué intervenue depuis moins de neuf ans ; que le statut du fermage demeure applicable jusqu'à l'expiration du bail renouvelé au cours duquel la division du fonds donné à bail est intervenue, de sorte que la condition de délai de neuf ans, qui commence à

courir à partir de la date de la division, doit être appréciée à la date du renouvellement de ce bail ; qu'en retenant, pour dire que les parcelles A [Cadastré 3], A [Cadastré 4] et A [Cadastré 5] échappaient partiellement au statut du fermage et valider le congé délivré le 28 mars 2019 pour le 30 septembre 2019, qu'il résultait de l'acte de partage du 10 septembre 2010 que l'ancienne parcelle A n° [Cadastré 2] avait été divisée en six nouvelles parcelles dont les trois parcelles objet du congé, suivant document d'arpentage établi par un géomètre-expert le 30 novembre 2009, de sorte qu'à la date de la délivrance du congé, la condition de neuf ans était remplie, après avoir constaté que le bail s'était tacitement renouvelé 1er avril 2016, ce dont il résultait qu'à cette date, la condition de neuf ans n'était pas remplie, la cour d'appel a violé l'article L. 411-47 du code rural et de la pêche maritime, ensemble les articles L. 411-1 et L. 411-3 du même code. »

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 411-47 et L. 411-3 du code rural et de la pêche maritime :

7. Selon le premier de ces textes, le propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par acte extrajudiciaire.

8. Aux termes du premier alinéa du second texte, après avis de la commission consultative des baux ruraux, des arrêtés de l'autorité administrative fixent, en tenant compte des besoins locaux ou régionaux, la nature et la superficie maximum des parcelles de terres ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole pour lesquelles une dérogation peut être accordée aux dispositions des articles L. 411-4 à L. 411-7, L. 411-8 (alinéa 1), L. 411-11 à L. 411-16 et L. 417-3. La nature et la superficie maximum des parcelles à retenir lors de chaque renouvellement de la location sont celles mentionnées dans l'arrêté en vigueur à cette date.

9. Aux termes du deuxième alinéa de ce second texte, la dérogation prévue au premier alinéa ne s'applique pas aux parcelles ayant fait l'objet d'une division depuis moins de neuf ans.

10. L'indivisibilité du bail cessant à son expiration, dès lors que le bail renouvelé est un nouveau bail, la nature et la superficie des parcelles susceptibles d'échapper aux dispositions d'ordre public relatives au

statut du fermage doivent être appréciées au jour où le bail a été renouvelé (3e Civ., 1er octobre 2008, pourvoi n° 07-17.959, Bull. 2008, III, n° 142).

11. Il en résulte que le régime dérogatoire des baux de petites parcelles ne s'applique pas au bail renouvelé si la division des parcelles, qui a eu pour effet de faire naître une pluralité de bailleurs, a eu lieu moins de neuf ans avant ce renouvellement.

12. Pour valider le congé, l'arrêt retient que la division s'entend, en l'espèce, du morcellement d'une parcelle par le biais d'une division parcellaire et non d'un simple allotissement dans le cadre d'une procédure de partage, et que l'ancienne parcelle A n° [Cadastré 2] a été divisée en six nouvelles parcelles dont les trois parcelles objets du congé, suivant document d'arpentage établi le 30 novembre 2009, et énonce que, si la division parcellaire est intervenue durant la durée initiale d'exécution du bail, un congé ne peut être donné qu'à l'issue d'un délai de neuf ans à compter du renouvellement de celui-ci, mais que, si la division intervient, alors que le bail a déjà été renouvelé, alors le délai de neuf ans commence à courir à compter de la division parcellaire.

13. Elle en déduit qu'à la date de la délivrance du congé, le 28 mars 2019, la condition de neuf ans qui a commencé à courir avant la fin de l'année 2009 était remplie, dès lors que cette division était intervenue alors que le bail rural était déjà renouvelé, échappant ainsi au principe d'indivisibilité.

14. En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que le bail en cours s'était renouvelé le 1er avril 2016, soit moins de neuf ans après la division intervenue par acte de partage du 26 mai 2010, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 28 avril 2022, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Douai autrement composée ;

Condamne M. [R] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [R] et le condamne à payer à M. [N] la somme de 3 000 euros ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du treize juin deux mille vingt-quatre.

Décision attaquée : Cour d'appel Douai 84 2022-04-28 (Cassation)