

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 13 septembre 2018

N° de pourvoi: 17-14301

ECLI:FR:CCASS:2018:C300842

Publié au bulletin

Cassation

M. Chauvin (président), président

SCP Foussard et Froger, 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 :

Sur le premier moyen du pourvoi principal :

Vu l'article L. 411-31, I, 1° du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu qu'il résulte de ce texte, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 13 juillet 2006, que le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de deux défauts de paiement de fermage ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure et que celle-ci doit, à peine de nullité, rappeler les termes de ses dispositions ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 27 janvier 2017), que, par acte du 1er novembre 1996, M. X... a pris à bail rural un corps de ferme comprenant maison d'habitation, bâtiments d'exploitation et terres appartenant à M. Y..., Mme Y... et Mme Z... (les consorts Y...) ; qu'il a obtenu la désignation d'un expert judiciaire avec mission d'évaluer les travaux de réparation des bâtiments ; que, par acte du 11 décembre 2012, les consorts Y... lui ont délivré un commandement de payer un arriéré de fermage ; que, par déclaration du 17 septembre 2014, ils ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation ; que M. X... a demandé reconventionnellement l'annulation du commandement et des dommages-

intérêts ;

Attendu que, pour rejeter la demande en nullité du commandement de payer signifié à M. X..., l'arrêt retient que cet acte ne reproduit pas les dispositions du texte précité mais qu'il précise que le bailleur peut demander la résiliation du bail, de sorte que le preneur a été mis en mesure d'en comprendre les risques ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen du pourvoi principal et sur le moyen unique du pourvoi incident :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 27 janvier 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Caen ; remet, en conséquence, 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 de Rouen ;

Condamne les consorts Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. Y..., Mme Y... et Mme Z... et les condamne in solidum à payer à M. X... la somme globale 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 septembre deux mille dix-huit. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour M. X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure EN CE QU'il a rejeté la demande tendant au prononcé de la nullité du commandement du 12 décembre 2012 ;

AUX MOTIFS QUE « le 12 décembre 2012, les consorts Y... ont fait délivrer commandement de payer à M. X... pour avoir règlement de deux échéances de fermage restées impayées, de mai 2010 à novembre 2012, outre le loyer de la maison d'habitation et les taxes d'ordures ménagères, pour un montant total de 15 399,46 euros ; que M. X... conclut à la nullité de ce commandement qui ne mentionnait pas les termes exacts de

l'article L 411-31 du code rural, ce qui ne lui a pas permis de comprendre les obligations qui lui incombait ; que si en effet le commandement ne reproduit pas in extenso les dispositions de cet article, il apparaît néanmoins qu'il mentionnait expressément qu'à défaut de règlement de deux fermages à son échéance, le bailleur pourrait demander la résiliation du bail de sorte que le fermier était à même de comprendre les conséquences de sa carence réitérée ; qu'il convient de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté M. X... de sa demande d'annulation du commandement de payer » (arrêt, p. 3 alinéas 1 à 3) ;

AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE « aux termes de l'alinéa 1 de l'article L 311-31 du code rural, « Sauf disposition législative contraire particulière, nonobstant toute clause contraire et sous réserve des dispositions des articles L 411-32 et L 411-34, le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de l'un des motifs suivants : 1° deux défaut de paiement de fermage ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois, après mise en demeure postérieure à l'échéance. À peine de nullité, cette mise en demeure doit rappeler les termes de la présente disposition » ; que la dernière phrase du paragraphe 1° renvoie à la première partie de la phrase du paragraphe 1° et non au chapeau de l'article L 411-31 dans la mesure où la disposition visée en l'espèce est celle du défaut de fermage et non des dispositions législatives contraires ou une clause contraire ; que par conséquent, il y a lieu de débouter M. Noël X... de sa demande en nullité du commandement » (jugement, pp. 3-4) ;

ALORS QUE la résiliation du bail rural ne peut intervenir que si le bailleur justifie de deux défauts de paiement de fermage ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure ; que la mise en demeure doit à peine de nullité rappeler les termes des articles L 411-53 et L 411-31 du code rural et de la pêche maritime ; qu'en décidant de la validité du commandement au motif que la sanction d'un défaut de paiement était suffisamment expliquée dans le commandement, quand une citation littérale du texte est exigée, les juges du fond ont violé les articles L 411-53 et L 411-31 du code rural et de la pêche maritime.

SECOND MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure

EN CE QU'il a, ayant infirmé le jugement, prononcé la résiliation du bail rural, ordonné l'expulsion de M. X... et l'a condamné à payer la somme de 40 975,54 euros au titre des fermages et impôts fonciers ;

AUX MOTIFS QUE « il est constant que les fermages n'ont plus été réglés par M. Noël X... à compter de mai 2010 et qu'à la suite de la délivrance du commandement de payer du 12 décembre 2012, il ne s'est pas exécuté ; que les consorts Y... ont attendu le délai de trois mois minimum avant de saisir la juridiction en résiliation du bail ; que pour s'exonérer de son obligation de paiement du fermage, M. X... soutient alors qu'il avait des raisons sérieuses et légitimes de ne pas s'exécuter puisque le bailleur n'avait pas fait réaliser les travaux nécessaires à la location de l'immeuble d'habitation et des bâtiments d'exploitation alors que la délivrance et le maintien par le bailleur des locaux en bon état de réparation et

d'entretien permettant une utilisation normale des biens loués constitue une des obligations qui s'imposent à ce dernier ; qu'il résulte du rapport d'expertise judiciaire déposé par M. B... en avril 2011 que des travaux de remise en état des immeubles s'élèvent à la somme de 47 340 euros TTC, valeur à la date du dépôt du rapport, dont partie à la charge du preneur pour 4 040 euros et le surplus, 43 300 euros à la charge des bailleurs ; qu'il ressort du bail de 1996 que le preneur s'était engagé à prendre les biens loués dans l'état où ils se trouvaient à son entrée dans les lieux (l'expert ayant d'ailleurs noté que certains des désordres constatés existaient déjà à l'entrée dans les lieux du preneur) et surtout le bail mettait à la charge des fermiers l'avertissement du bailleur, sous peine d'engager sa responsabilité, lorsque l'état des bâtiments loués rendrait indispensable l'exécution des travaux lui incombant (avant-dernier paragraphe, p. 6) ; que pour justifier de l'accomplissement de ses obligations, M. X... invoque ses réclamations auprès des consorts Y... pour obtenir les travaux nécessaires à l'entretien de l'immeuble loué et verse : - copie d'une lettre simple datée du 25 juin 2008 adressée à Mme C... (sans qu'il ne soit indiqué la qualité de cette dernière mais qui doit être une employée de l'étude notariale) aux termes de laquelle il mentionnait « en ce qui concerne l'entretien des bâtiments d'exploitation ainsi que la maison d'habitation, le propriétaire est tenu de réaliser les travaux, or depuis douze ans celui-ci n'a rien fait ce qui explique le retard de paiement car je suis obligé de faire quelques travaux à la charge » ; qu'il ne ressort nullement de ce courrier que le fermier ait précisé les travaux à effectuer dans la maison d'habitation ou ait demandé à son bailleur de les réaliser ; - copie d'une lettre simple du 11 mars 2009, adressée à Mme C... « J'attire votre attention sur le fait que M. Y... n'a jamais réalisé de travaux sur la maison d'habitation comme il est prévu dans le bail. Actuellement la porte et la fenêtre de la pièce principale sont en très mauvais état, nous subissons des infiltrations dans la maison car il y a des trous dans la porte ainsi que la fenêtre. Je vous serais reconnaissant de faire le nécessaire pour ceux-ci » ; - copie de la lettre de Maître D..., son avocat, à Maître E..., notaire des bailleurs le 2 avril 2009 « M. X... m'a chargé d'intenter une procédure au sujet des travaux qui semblent absolument nécessaires, faute de réponse positive, j'assignerai dans les tous prochains jours en référé expertise » ; - copie d'une lettre de Maître D..., adressée le 11 mai 2009 à Maître F..., notaire, mentionnant « les travaux nécessaires sont les suivants : trois fenêtres et porte d'entrée, sol du séjour, réparation lézarde mur, mise en conformité de l'électricité, toiture de la cave, idem pour les bâtiments de la ferme » ; - copie de la lettre simple du 11 avril 2010 adressée à Mme C... le 11 avril 2010 « je vous rappelle qu'il y a une procédure en cours concernant les travaux que M. Y... doit effectuer. L'expert judiciaire conclut

» ; qu'il résulte de ces correspondances, dont les consorts Y... ne contestent qu'elles ont été adressées à leur notaire chargé de recouvrer les fermages et qui de ce fait est leur mandataire sans qu'ils puissent se réfugier derrière une réclamation indirecte, que la première réclamation d'effectuer des travaux dans l'immeuble d'habitation date du 11 mars 2009, travaux limités à la réfection de la porte d'entrée et d'une fenêtre de la pièce principale, soit un mois avant la décision d'assigner le bailleurs, puis en mai 2009 concernant une liste beaucoup plus longue de désordres ; qu'il convient de constater que si le fermier s'est abstenu de toute réclamation entre 1996 et 2009, il a présenté sa demande avant de cesser de payer le fermage, mais avant de bénéficier du rapport d'expertise justifiant des désordres allégués ; qu'ainsi et compte-tenu de la tardiveté des réclamations et alors qu'il ne conteste pas qu'il a pu jouir des terres et des bâtiments d'exploitation et qu'il ne demande d'ailleurs pas à son bailleur d'effectuer lesdits travaux, il ne pouvait sérieusement et légitimement arrêter de régler le fermage ; qu'il sollicite de la cour une actualisation du rapport d'expertise afin de chiffrer le coût des travaux à mettre à la charge des consorts Y... et ceux à mettre à sa charge ; que si l'expert a décrit et fixé le montant des travaux nécessaires à une remise en état des bâtiments, valeur à la date de l'expertise, M. X... ne justifie pas qu'il y aurait d'autres désordres apparus depuis et il n'y a

pas lieu de faire droit à sa demande d'actualisation du rapport ; qu'enfin, il réclame seulement la condamnation des consorts Y... à lui payer la somme de 46 212 euros, n'indiquant même pas dans ses écritures qu'il destinerait cette somme pour effectuer les travaux décrits par l'expert, et ne sollicite pas la condamnation des bailleurs à les faire exécuter ; qu'il y a lieu de le débouter de ce chef de demande ; que dès lors, il ne peut s'exonérer de son obligation de paiement du fermage ; qu'il convient dès lors d'infirmier le jugement entrepris et d'ordonner la résiliation du bail avec expulsion du preneur dans les conditions ci-dessous indiquées ; que néanmoins depuis 2009, les consorts Y... connaissent l'état des lieux et les désordres subis par leur fermier ; qu'en ne faisant pas réaliser les travaux de mise en état des lieux, ils font subir à M. X... un préjudice moral que la cour évalue à la somme de 10 000 euros ; qu'il ressort du décompte versé aux débats que M. Noël X... est redevable à la date du 1 mai 2016 du paiement de la somme de 40 957,74 euros (pièce 4 du bailleur) ; que le preneur ne conteste pas ce montant qu'il revient de mettre à sa charge » (arrêt, pp. 3-5) ;

ALORS QUE, premièrement, l'interdépendance des obligations réciproques résultant d'un contrat synallagmatique donne le droit à l'une des parties de ne pas exécuter son obligation quand l'autre n'exécute pas la sienne ; qu'ayant relevé l'existence de désordres devant faire l'objet de travaux de remise en état (arrêt, p. 4 avant-dernier alinéa), les juges du fond qui ont écarté l'exception d'inexécution n'ont pas tiré les conséquences légales de leurs propres constatations, violant ainsi les règles gouvernant l'exceptio non adimpleti contractus ensemble les articles 1134 et 1184 anciens du code civil ;

ALORS QUE, deuxièmement, le créancier d'une obligation est bien-fondé à invoquer l'exception d'inexécution lorsqu'il prouve de la part du débiteur une inexécution, même partielle, d'une gravité suffisante pour justifier le jeu de l'exception ; qu'en se bornant à opposer M. X... la tardiveté de ses réclamations et l'absence de demande de réalisation des travaux litigieux, la cour d'appel de Caen a violé les règles gouvernant l'exceptio non adimpleti contractus ensemble les articles 1134 et 1184 anciens du code civil ;

ALORS QUE, troisièmement et à tout le moins, si la renonciation à un droit peut être tacite, elle doit cependant être dépourvue de toute équivoque ; qu'en opposant la tardiveté des réclamations de M. X... ainsi que l'absence de demande de réalisation des travaux, sans que ces circonstances puissent par elles-mêmes s'analyser en renonciation au droit de se prévaloir de l'exception d'inexécution, la cour d'appel de Caen a violé les règles gouvernant l'exceptio non adimpleti contractus ensemble les articles 1134 et 1184 anciens du code civil. Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour les consorts Y....

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR condamné Sylvain Y..., Ginette Y... et Brigitte Y... épouse Z... à verser à X... la somme de 10.000 euros en réparation du préjudice moral que leur carence lui a fait subir ;

AUX MOTIFS QUE depuis 2009, les consorts Y... connaissent l'état des lieux et les désordres subis par leur fermier ; qu'en ne faisant pas réaliser les travaux de mises en état des lieux, ils font subir à M. X... un préjudice moral que la cour évalue à la somme de 10.000 euros ;

ALORS QUE le principe de la réparation intégrale du préjudice interdit au juge toute évaluation forfaitaire de celui-ci ; qu'en allouant à M. X... une somme forfaitaire de 10.000 euros à titre de dommages-intérêts pour préjudice moral en raison de la carence des bailleurs dans la réalisation des travaux de mise en état des lieux, la cour d'appel a violé les articles 1147 et 1149 anciens du code civil, ensemble le principe de réparation intégrale du préjudice. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Caen , du 27 janvier 2017