

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 14 novembre 2012

N° de pourvoi: 11-23.652

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Fabiani et Luc-Thaler, SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article L. 411-37 du code rural dans sa rédaction antérieure à la loi du 9 juillet 1999 ;
Attendu qu'à la condition d'en aviser au préalable le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le preneur associé d'une société à objet principalement agricole peut mettre à la disposition de celle-ci, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire ; que l'avis adressé au bailleur doit, à peine de nullité, indiquer les noms et prénoms des associés, les parcelles que le preneur met à la disposition de la société, la durée de celle-ci, sa forme et son objet ; que le preneur doit en outre, dans les deux mois et à peine de résiliation du bail, aviser le bailleur dans les mêmes formes de tout changement intervenu dans les éléments ci-dessus énumérés ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 7 juin 2011), que Mme X... veuve Y..., usufruitière de parcelles données à bail à Mme Z..., a agi en résiliation de ce bail au motif que le GAEC A..., à la disposition duquel les terres ont été mises à disposition, a été transformé, selon décision de son assemblée générale extraordinaire du 15 juillet 1992, en EARL La Fresnaie, sans que le bailleur n'ait été informé de cette modification dans le délai requis ; que M. et Mme Y..., nus-proprétaires des parcelles, sont intervenus volontairement à l'instance ;

Attendu que pour rejeter cette demande de résiliation, l'arrêt retient que les consorts Y... n'invoquent ni ne démontrent l'existence d'un préjudice susceptible de leur être causé par l'accomplissement tardif de la formalité requise du preneur alors que cette condition, résultant des dispositions de l'article L. 411-31 II 3° du code rural issues de l'ordonnance du 13 juillet 2006 sont applicables aux baux en cours et à une demande de résiliation formée, comme en l'espèce, postérieurement à son entrée en vigueur ;

Qu'en statuant ainsi alors que quelle que soit la date d'assignation en résiliation du bail, les changements intervenus dans la mise à disposition des terres étaient antérieurs à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 13 juillet 2006, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 7 juin 2011, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ; 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 Douai ;

Condamne Mme Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme Z... à payer aux consorts Y... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de Mme Z... ;

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 quatorze novembre deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Fabiani et Luc-Thaler, avocat aux Conseils, pour les consorts Y....

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Mme Brigitte Y... épouse B... et M. Jean-Pierre Y... de leur demande de résiliation du bail du 8 mars 1991 ;

AUX MOTIFS QUE la cession de bail alléguée par les consorts Y... ne saurait s'induire des seuls termes du courrier que Mme Christine Z... épouse A... a adressé le 30 janvier 2007 à Mme Jacqueline X... Veuve Y... pour lui demander l'autorisation de céder son bail à son fils, M. Arnaud A..., selon lesquels cette autorisation lui permettrait de terminer les formalités pour la reprise de son exploitation par celui-ci alors que, d'une part, confrontés au refus qui lui a été opposé, elle a, par courrier du 21 juin 2007, indiqué qu'elle poursuivait l'exécution du bail en qualité d'exploitante agricole, qu'il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de l'EARL LA FRESNAIE du 20 décembre 2007 qu'elle a conservé la qualité d'associée exploitante au sein de cette personne morale et perçu pour son travail une rémunération qui lui a été maintenue au titre de l'exercice suivant, ce dont il résulte qu'elle a effectivement participé à la mise en valeur des parcelles litigieuses mises à disposition de la société et que l'attestation de la MSA DE LAON du 6 février 2008 établit que M. Arnaud A... demeurait à cette date salarié agricole à plein temps au service de l'EARL LA FRESNAIE et, d'autre part, que toute modification postérieure éventuelle de cette situation serait inopérante pour justifier la résiliation du bail pour cession prohibée le juge devant apprécier les agissements du preneur au jour de la demande en résiliation formée en l'occurrence le 10 janvier 2008 ; ET QU'en application des dispositions de l'article L. 411-37 du code rural, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999, le preneur associé d'une société à objet principalement agricole pouvait, à la condition d'en aviser au préalable le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens dont il était locataire ; qu'en l'espèce, alors que le GAEC A... à la disposition duquel étaient mises les parcelles faisant l'objet du bail du 8 mars 1991 a été, selon décision de son assemblée générale extraordinaire du 15 juillet 1992, transformé à compter de cette date en EARL LA FRESNAIE, l'avis afférent à cette transformation n'a été délivré aux bailleurs que postérieurement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 20 novembre 1992 ; que toutefois, il résulte des dispositions de l'article L. 411-31 II 3° du code rural issues de l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006 applicables aux baux en cours et à une demande en résiliation formée comme en l'espèce postérieurement à son entrée en vigueur que la résiliation du bail ne peut être prononcée par contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application de l'article L. 411-37 du même code que si celle-ci est de nature à porter préjudice au bailleur et les consorts Y... n'invoquent et a fortiori ne démontrent aucun préjudice susceptible de leur être causé par l'accomplissement tardif de la formalité requise du preneur ; ALORS, d'une part, QU'aux termes de l'article L. 411-37 du code rural et de la pêche

maritime, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999, le preneur d'un bail à ferme qui met les parcelles reçues à disposition d'une société à objet principalement agricole dont il est associé doit, dans les deux mois et à peine de résiliation du bail, aviser le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception de tout changement intervenu portant sur les noms et prénoms des associés, les parcelles que le preneur met à la disposition de la société, la durée de celle-ci, sa forme et son objet ; que l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006 a ajouté que la résiliation ne pouvait être prononcée que si la contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application de l'article L. 411-37 est de nature à porter préjudice au bailleur ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que l'avis de la transformation du GAEC A..., société exploitant initialement les parcelles, en EARL LA FRESNAIE, en date du 15 juillet 1992, n'avait été délivré aux bailleurs que le 20 novembre 1992, soit en méconnaissance du délai de deux mois imposé par l'article L. 411-37 du code rural dans sa rédaction applicable à la cause ; qu'en retenant néanmoins, pour rejeter la demande de résiliation, que les bailleurs n'invoquaient ni ne démontraient aucun préjudice susceptible de leur être causé par l'accomplissement tardif de la formalité requise, la cour d'appel a violé, d'une part, l'article L. 411-31 II 3° du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006, par fausse application et, d'autre part, l'article L. 411-37 dudit code, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999, par refus d'application ; ALORS, d'autre part, QUE le preneur qui reste seul titulaire du bail à ferme doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué, 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 cette dernière avait conservé la qualité d'associée exploitante et qu'une attestation de la MSA aurait établi que M. Arnaud A... demeurait à cette date salarié agricole à plein temps ;

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Amiens , du 7 juin 2011