

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 18 juin 2014

N° de pourvoi: 13-17.002

ECLI:FR:CCASS:2014:C300838

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président

SCP Bouzidi et Bouhanna, SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, 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. 142-6 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu qu'à l'expiration du bail consenti par une Safer à la disposition de laquelle des terres ont été mises par convention conclue avec le propriétaire, lorsque ce bail excède une durée de six ans, ce propriétaire ne peut donner à bail dans les conditions de l'article L. 411-1 le bien ayant fait l'objet de la convention ci-dessus sans l'avoir préalablement proposé dans les mêmes conditions au preneur en place ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 29 mars 2013), que les consorts X... ont mis à disposition de la Safer de Basse-Normandie diverses parcelles de terre, pour cinq ans à compter du 1er avril 2001, en application de l'article L. 142-6 du code rural et de la pêche maritime ; que la Safer les a elle-même sous-louées à Mme Y... ; que soutenant qu'elle bénéficiait d'un bail rural soumis au statut du fermage depuis le 1er avril 2001, Mme Y... a assigné les consorts X... pour faire reconnaître l'existence de ce bail et subsidiairement le bénéfice d'un droit de préférence et de priorité sur la location des terres ;

Attendu que pour dire que Mme Y... bénéficie sur les parcelles en cause, depuis le 1er avril 2011, d'un bail rural soumis au statut du fermage, l'arrêt retient qu'en méconnaissance des dispositions du 4e alinéa de l'article L. 142-6 du code rural, les consorts X... ont, délibérément, omis de proposer à Mme Y... de lui consentir sur leurs terres un bail rural, que celle-ci en avait néanmoins, après l'expiration de son bail Safer, poursuivi l'exploitation, qu'elle leur versait en contrepartie un loyer, qu'il n'était pas contesté qu'elle y exerçait une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et que cette exploitation s'inscrivait, depuis le 1er avril 2011, dans le cadre d'un bail rural soumis au statut du fermage ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'article L. 142-6 du code rural et de la pêche maritime ne

prévoit pas de bail rural forcé en cas de non-respect par le propriétaire de son obligation de proposer un bail rural à l'exploitant en place, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce que il a dit que Mme Y... bénéficie sur les terres appartenant aux consorts X..., depuis le 1er avril 2011, d'un bail rural soumis au statut du fermage, l'arrêt rendu le 29 mars 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Caen ; 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 de Rouen ;

Condamne Mme Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme Y... ; la condamne à payer aux consorts X... 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 partiellement cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat aux Conseils, pour les consorts X...

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a dit que Mme Y... bénéficie d'un droit prioritaire à la location, s'inscrivant dans le cadre d'un bail rural soumis au statut du fermage, des parcelles situées à Pirou, cadastrées section AH N° 6, 23, 33, 37, 114, 149, 280, 293, 294, 303, 345, section AO n° 1, 2, 4, section BD n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 34, 46, 52, 53, 56, 57, 62, 63, 69, 72, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 92, 129, 136, 137, 138, 144, 162, 164, 165, 167, 168, 169, 174, 175, 190, 192, section BE n° 72, 75, 74, 215 (partie), 216, 154, 225 et section BI n° 99, d'une contenance totale de 45 ha 29 a 36 ca, appartenant aux consorts X..., et d'avoir dit que Mme Y... bénéficie sur elles, depuis le 1er avril 2011, d'un bail rural soumis au statut du fermage,

AUX MOTIFS QUE le 4ème alinéa de l'article L. 142-6 du code rural dispose que : "à l'expiration de ce bail (le bail SAFER), lorsque celui-ci excède une durée de six ans, le propriétaire ne peut donner à bail dans les conditions de l'article 411-1 le bien ayant fait l'objet de la convention (de mise à disposition) sans l'avoir préalablement proposé dans les mêmes conditions au preneur en place" ; Mme Y... ayant exploité les terres litigieuses pendant 10 ans dans le cadre d'un bail SAFER, les consorts X... propriétaires de celles-ci devaient lui proposer de les lui donner à bail dans les conditions de l'article L. 411-1 avant de les proposer aux mêmes conditions à un tiers ; or il est d'une part constant que les consorts X... n'ont jamais fait à Mme Y... une telle proposition et d'autre part justifié qu'ils ont proposé à un tiers de lui donner à bail dans les conditions de l'article L. 411-1 leurs terres que celle-ci exploite depuis le 1er avril 2001 ; Mme Isabelle Z... a en effet demandé le 4 mars 2011, soit avant l'expiration du bail SAFER, dont bénéficiait Mme Y..., au préfet de la Manche (direction départementale des territoires et de la mer) l'autorisation d'exploiter les terres litigieuses ; cette demande a été appuyée avec force par M. Jean-Guy X... ainsi qu'il ressort des courriers qu'il a adressés, le 14 avril 2011 au D.D.T.M.

de la Manche et le 28 avril 2011 aux président et membres de la commission départementale d'orientation agricole appelée à se prononcer sur elle ; celui-ci s'est du reste déplacé depuis Paris où il réside pour soutenir devant cette commission la demande de Mme Z... ; ses efforts sont demeurés vains puisque, par arrêté du 16 juin 2011, le préfet de la Manche n'a pas autorisé Mme Z... à exploiter les parcelles litigieuses au motif que la partie de surface d'exploitation qui en résulterait pour Mme Y... entraînerait une diminution de moitié de sa référence laitière et menacerait la pérennité de son exploitation ; les consorts X... ont donc failli à leur obligation que leur prescrivait le 4ème alinéa de l'article L. 142-6 de proposer à Mme Y..., preneur en place, un bail rural sur leurs terres qu'elle exploitait dans le cadre d'un bail SAFER arrivé à échéance ; Mme Y... n'a perçu aucune sommation d'avoir à libérer les lieux à l'échéance du 31 mars 2011 de son bail SAFER, ni émanant de cet organisme, ni émanant des consorts X... et si ceux-ci affirment le contraire ils ne justifient pas de la réalité de leur affirmation ; Mme Y... s'est donc maintenu dans les lieux où elle se maintient du reste toujours ; elle a continué d'exploiter les parcelles litigieuses et a continué de régler les loyers dus à raison de leur occupation, directement désormais aux consorts X... et non plus à la SAFER ; il importe peu que les consorts X... n'aient pas encaissé les chèques de règlement des loyers que Mme Y... leur a transmis depuis le 1er avril 2011 puisqu'ils reconnaissent les avoir reçus ; c'est du reste à dessein qu'ils ont agi de la sorte ainsi que le démontre la lettre du 9 octobre 2012 que la SAFER de basse Normandie a adressée à M. Jean-Guy X... laquelle SAFER, sous le pli contenant cette lettre, leur retourne un chèque de 39.019,99 € correspondant au montant cumulé des loyers acquittés par Mme Y... qu'ils lui avaient transmis le 18 septembre 2012 en lui demandant de bien vouloir consigner cette somme en leur précisant qu'elle n'a pas vocation à tenir le rôle de séquestre desdits fonds et qu'elle souhaite en conséquence mettre une fin définitive aux relations qu'elle a pu entretenir dans le passé avec eux ; il ressort sans aucune équivoque de cette lettre que les consorts X... ont tenté d'instrumentaliser la SAFER dans le conflit les opposant avec Mme Y... ; le bail SAFER consenti à celle-ci sur les terres des consorts X... que ceux-ci ont mis le 1er avril 2006 à la disposition de la SAFER de basse Normandie est arrivé à échéance le 31 mars 2011 et il n'a pas été ensuite renouvelé ; alors que, en méconnaissance des dispositions du 4ème alinéa de l'article L. 142-6 du code rural, les consorts X... ont, délibérément puisqu'ils ont soutenu la candidature à la reprise de leurs terres par Mme Isabelle Z..., omis de proposer à Mme Y... de lui consentir sur elles un bail rural, que celle-ci en a néanmoins, après l'expiration de son bail SAFER, poursuivi l'exploitation, qu'elle leur verse en contrepartie un loyer, qu'il n'est pas contesté qu'elle y exerce une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural, cette exploitation s'inscrit, depuis le 1er avril 2011, dans le cadre d'un bail rural soumis au statut du fermage ;

1) ALORS QUE le propriétaire de terres précédemment exploitées par un preneur dans le cadre d'un bail conclu avec une société d'aménagement foncier et d'établissement rural à la disposition de laquelle ses terres avaient été mises n'a, à l'expiration de ce bail ayant excédé six ans, l'obligation de proposer les terres au preneur en place que s'il entend les donner à bail dans les conditions de l'article L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime ; que le dépôt, par tout candidat à la reprise, d'une demande d'autorisation d'exploiter n'emporte aucune obligation, pour le propriétaire des terres concernées, de conclure avec ce candidat un bail rural soumis au statut du fermage ; qu'en déduisant de la circonstance que les consorts X... avaient soutenu la candidature de Mme Z... à la reprise de leurs terres la conséquence que les consorts X... avaient manqué à leur obligation de proposer à Mme Y... un bail rural sur lesdites terres, quand il ne résultait d'aucune constatation de l'arrêt que ces derniers se seraient engagés à consentir un bail rural soumis au statut à Mme Z... et que la cour d'appel a d'ailleurs constaté que cette dernière n'avait pas obtenu l'autorisation d'exploiter sollicitée, la cour, qui a sanctionné le manquement supposé des

consorts X... par la reconnaissance d'un bail rural au profit de Mme Y..., a violé l'article L. 142-6, ensemble l'article L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2) ALORS, subsidiairement, QUE toute obligation de faire se résout en dommages et intérêts, en cas d'inexécution de la part du débiteur ; que le manquement du propriétaire souhaitant donner ses terres à bail dans les conditions de l'article L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime, à son obligation de les proposer prioritairement au preneur en place les ayant exploitées dans le cadre d'un bail conclu avec une société d'aménagement foncier et d'établissement rural à la disposition de laquelle ces terres avaient été mises, ne saurait être sanctionné que par l'allocation de dommages-intérêts au profit du preneur en fonction du préjudice dont il justifie, et nullement par la reconnaissance à son profit d'un bail rural soumis au statut du fermage sur les parcelles en cause ; qu'en considérant que la méconnaissance, par les consorts X..., de leur obligation de proposer à Mme Y... un bail rural soumis au statut du fermage à l'expiration du "bail SAFER" en vertu duquel celle-ci avait exploité les terres leur appartenant, devait trouver sa sanction dans la reconnaissance, au profit de Mme Y... et parce qu'elle avait poursuivi sans titre l'exploitation après l'expiration de son bail SAFER, d'un bail rural soumis au statut du fermage, la cour d'appel a violé les articles L. 142-6 du code rural et de la pêche maritime et 1142 du code civil, ensemble l'article L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Caen , du 29 mars 2013