

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 19 novembre 2014**

**N° de pourvoi: 13-25934**

ECLI:FR:CCASS:2014:C301394

Publié au bulletin

**Cassation**

**M. Terrier (président), président**

SCP Roger, Sevaux et Mathonnet, SCP Vincent et Ohl, 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 (Bourges, 22 août 2013), que M. et Mme X..., aux droits desquels se trouve Mme X..., épouse Y..., ont donné à bail à M. et Mme Z... diverses parcelles de terre ; que ces derniers ont contesté le congé pour reprise délivré par le bailleur ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article L. 411-47 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article L. 415-12 du même code ;

Attendu que 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 ;

Attendu que pour valider le congé délivré par Mme X...-Y... à M. et Mme Z..., l'arrêt retient que le texte de l'article L. 415-12 du code rural et de la pêche maritime n'opère aucune distinction entre les droits du preneur et ceux du bailleur et prohibe ainsi toute stipulation ayant pour effet d'imposer à ce dernier des conditions plus contraignantes que celles résultant de la loi pour l'exercice de son droit d'opposition au renouvellement du bail ;

Qu'en statuant ainsi alors que le délai prévu par l'article L. 411-47 du code rural et de la pêche maritime est un délai minimal que les parties peuvent allonger, sans qu'il en résulte une restriction des droits du bailleur, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

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

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 22 août 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Bourges ; 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 d'Orléans ;

Condamne Mme X...-Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme X...-Y... ; la condamne à payer à M. et Mme Z... 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 dix-neuf novembre deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Vincent et Ohl, avocat aux Conseils, pour M. et Mme Z...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

En ce que l'arrêt infirmatif attaqué valide le congé afin de reprise délivré à M. et Mme Alain Z... par Mme Mireille X...-Y... par « actes des 28 mars 2011 et 5 avril 2011 du 26 mars 2009 pour le 30 novembre 2012 », dit que M. et Mme Alain Z... devront libérer les terres visées par le congé dans les trois mois de la signification de l'arrêt et que passé ce délai ils pourront y être contraints avec le concours éventuel de la force publique, et les condamne au paiement d'une indemnité d'occupation et d'une indemnité sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Aux motifs que Sur le délai de notification du congé Le bail du 26 février 1986 prévoit en sa page 9 que le congé donné par le bailleur, s'il entend s'opposer au renouvellement, devra être adressé au preneur deux ans au moins avant l'expiration du bail par lettre recommandée avec accusé de réception ; Monsieur et Madame Alain Z... soutiennent que

ces stipulations contractuelles doivent prévaloir sur le délai légal de 18 mois prévu par l'article L. 411-47 du code rural, de sorte que le congé aurait dû être délivré avant le 10 novembre 2010 ; Cependant, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article L. 415-12 du code rural, toute disposition des baux restrictive des droits stimulés par le (statut du fermage et du métayage), est réputée non écrite ; Ce texte n'opère aucune distinction entre les droits du preneur et ceux du bailleur et prohibe ainsi toute stipulation ayant pour effet d'imposer à ce dernier des conditions plus contraignantes que celles résultant de la loi pour l'exercice de son droit d'opposition au renouvellement du bail ; La clause litigieuse doit donc être déclarée non écrite ; Il s'ensuit que le congé respectant le délai prévu par l'article L. 411-47 du code rural, il n'encourt pas nullité pour délivrance tardive ; La décision déférée sera donc infirmée en toutes ses dispositions ;

Alors que si l'article L. 411-47 du code rural et de la pêche maritime impose au propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement de notifier congé au preneur, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail rural, aucune disposition n'interdit aux parties de stipuler un délai de préavis supérieur ; que la cour d'appel, pour valider le congé donné par Mme Mireille X...-Y... aux époux Z..., a retenu que l'article L. 415-12 du code rural n'opérait aucune distinction entre les droits du preneur et ceux du bailleur et prohibait ainsi toute stipulation ayant pour effet d'imposer à ce dernier des conditions plus contraignantes que celles résultant de la loi pour l'exercice de son droit d'opposition au renouvellement du bail, pour en déduire que la clause du bail prévoyant un délai de préavis de deux ans devait être déclarée non écrite ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé articles L. 411-47 et L. 415-12 du code rural et de la pêche maritime.

## SECOND MOYEN DE CASSATION :

En ce que l'arrêt infirmatif attaqué valide le congé afin de reprise délivré à M. et Mme Alain Z... par Mme Mireille X...-Y... par « actes des 28 mars 2011 et 5 avril 2011 du 26 mars 2009 pour le 30 novembre 2012 », dit que M. et Mme Alain Z... devront libérer les terres visées par le congé dans les trois mois de la signification de l'arrêt et que passé ce délai ils pourront y être contraints avec le concours éventuel de la force publique, et les condamne au paiement d'une indemnité d'occupation et d'une indemnité sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Aux motifs que Sur les conditions de la reprise Le bénéficiaire de la reprise doit satisfaire à l'ensemble des conditions que lui impose l'article L. 411-59 du code rural et présenter une situation régulière au regard de la réglementation relative au contrôle des structures des exploitations agricoles ; En l'espèce, il est établi par les pièces versées aux débats que Madame Mireille X...-Y... est reconnue par la MSA auprès de laquelle elle est affiliée en qualité de conjoint collaborateur de son époux depuis le 1er janvier 1999, avec lequel il n'est pas contesté qu'elle exploite plus de 157 hectares, et que cette exploitation est située à proximité des parcelles à reprendre ; Elle remplit ainsi les conditions exigées par l'article L. 411-59 du code rural pour bénéficier de la reprise ; Par ailleurs, selon l'article L. 331-2 II modifié par la loi du 5 janvier 2006, est soumise à déclaration préalable la mise en valeur d'un bien agricole reçu par donation, location, vente ou succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclus lorsque les conditions suivantes sont remplies : 1°) Le déclarant satisfait aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle mentionnée au 3° du I, 2°) Les biens sont libres de location au jour de la déclaration, 3°) Les biens

sont détenus par ce parent ou allié depuis 9 ans au moins ; Madame Mireille X...-Y... satisfait aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle ; Les biens seront libres d'occupation lorsqu'elle fera la déclaration puisqu'il a été donné congé aux preneurs ; Enfin, Madame Mireille X...-Y... entend mettre en valeur des terres agricoles détenues par ses parents en qualité de propriétaire depuis 1986 a minima et dont elle-même est devenue propriétaire par donation de janvier 1999 ; Par conséquent, en application de l'article L. 331-2 II susvisé, elle n'est pas tenue de solliciter, pour exploiter les biens, objet du litige, une autorisation de la commission de contrôle des structures des exploitations agricoles, mais seulement de déposer une déclaration préalable, dans le mois suivant le départ effectif du preneur en place, précise l'article R. 331-7 du code rural ; Il convient donc de rejeter le moyen de nullité du congé pris de ce que le bénéficiaire de la reprise ne justifiait pas de l'autorisation prévue à l'article L. 411-58 alinéa 4 du code rural relatif au contrôle des structures ;

1°/ Alors que le bénéficiaire de la reprise doit posséder le cheptel et le matériel nécessaires ou, à défaut, les moyens de les acquérir ; que la cour d'appel, pour valider le congé donné par Mme Mireille X...-Y... aux époux Z..., a retenu que Mme Mireille X...-Y... était reconnue par la MSA auprès de laquelle elle est affiliée en qualité de conjoint collaborateur de son époux depuis le 1er janvier 1999, avec lequel il n'était pas contesté qu'elle exploitait plus de 157 hectares, et que cette exploitation est située à proximité des parcelles à reprendre, et qu'elle remplissait ainsi les conditions exigées par l'article L. 411-59 du code rural pour bénéficier de la reprise ; qu'en statuant ainsi, sans vérifier que la bénéficiaire de la reprise possédait le cheptel et le matériel nécessaire à l'exploitation, ou les moyens de les acquérir, la cour d'appel a violé l'article L. 411-59 du code rural ;

2°/ Alors que le bénéficiaire de la reprise doit occuper lui-même les bâtiments d'habitation du bien repris ou une habitation située à proximité du fonds et en permettant l'exploitation directe ; que la cour d'appel, pour valider le congé donné par Mme Mireille X...-Y... aux époux Z..., a retenu que Mme Mireille X...-Y... était reconnue par la MSA auprès de laquelle elle est affiliée en qualité de conjoint collaborateur de son époux depuis le 1er janvier 1999, avec lequel il n'était pas contesté qu'elle exploitait plus de 157 hectares, et que cette exploitation est située à proximité des parcelles à reprendre, et qu'elle remplissait ainsi les conditions exigées par l'article L. 411-59 du code rural pour bénéficier de la reprise ; qu'en statuant ainsi, en prenant en considération la proximité des parcelles avec l'exploitation de son mari à laquelle elle collaborait, et non de son habitation, la cour d'appel a violé l'article L. 411-59 du code rural.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Bourges , du 22 août 2013