

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 20 février 2013

N° de pourvoi: 11-26879

ECLI:FR:CCASS:2013:C300209

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Ghestin, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Donne acte à Mme Marie-José X..., Mme Eliane Y..., M. Norbert Y... et Mme Estelle Y... de leur reprise d'instance en qualité d'héritiers de Paul Y... ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article L. 411-32 du code rural et le la pêche maritime ;

Attendu que lorsqu'existe un plan local d'urbanisme, en dehors des zones urbaines, le droit de résiliation du bail ne peut être exercé sur des parcelles en vue d'un changement de leur destination agricole qu'avec l'autorisation de l'autorité administrative ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Agen, 20 septembre 2011) que M. Y... a donné à bail rural à M. Z..., aujourd'hui retraité, et à Mme Z... diverses parcelles ; que le 7 avril 2008, M. Y... a signifié aux époux Z... la résiliation du bail pour changement de destination agricole, sur le fondement de l'article L. 411-32 du code rural, à la suite du classement de deux de leurs parcelles en zone AU, constructible, du plan local d'urbanisme ; que les époux Z... ont alors fait connaître, le 21 avril 2008, leur intention d'exercer leur droit de préemption, puis saisi le tribunal paritaire des baux ruraux pour voir constater la nullité de la résiliation et ordonner une expertise aux fins d'évaluer la valeur des biens loués ;

Attendu que pour déclarer valable le congé délivré le 7 avril 2008 sans autorisation préfectorale, l'arrêt retient que les parcelles en cause sont désormais classées en zone urbaine ;

Qu'en statuant ainsi, tout en relevant que les parcelles avaient été classées par le plan local d'urbanisme en zone AU et avaient donc seulement vocation à être urbanisées, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 20 septembre 2011, entre les parties, par la cour d'appel d'Agen ; 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 Toulouse ;

Condamne les consorts Y... aux dépens ;

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

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 vingt février deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Ghestin, avocat aux Conseils, pour Mme Z...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a dit que M. Paul Y... a valablement et régulièrement résilié le bail rural dont bénéficiait Mme Laurette A... épouse Z... sur les parcelles cadastrées section BC n° 29 et section AZ n° 2 et de l'AVOIR infirmé pour le surplus, déboutant Mme A... épouse Z... de sa demande d'évaluation desdites parcelles, en l'absence de droit de préemption sur la vente de ces parcelles ;

AUX MOTIFS QUE Sur la résiliation du bail rural concernant les parcelles litigieuses :

qu'aux termes de l'article L. 411-32 du Code rural, le propriétaire peut, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée en application des dispositions d'un plan d'urbanisme ;

que le texte précise qu'en l'absence d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, ou lorsqu'il existe un plan d'occupation des sols, en dehors des zones urbaines mentionnées à l'alinéa précédent, la résiliation ne peut être exercée sur des parcelles en vue d'un changement de destination agricole de celles-ci, qu'avec l'autorisation du préfet ;

qu'en l'espèce, il existe un plan local d'urbanisme adopté le 26 juin 2007 dans lequel les parcelles litigieuses ont été classées en « zone Aux » pour la parcelle cadastrée section BD n° 48, et en « zone AUb » pour la parcelle cadastrée section AZ n° 2 ;

qu'il résulte donc du plan local d'urbanisme que la destination agricole de ces parcelles peut être changée puisqu'elles sont désormais classées en zone urbaine et ont donc vocation à être urbanisées ;

que cette possibilité de changement de destination étant la conséquence du plan local d'urbanisme adopté le 26 juin 2007, Paul Y... n'avait pas besoin d'autorisation préfectorale pour notifier la résiliation du bail rural sur lesdites parcelles le 17 avril 2008 en raison du changement de destination ;

que la résiliation du bail pour changement de destination étant notifiée le 17 avril 2008 pour prendre effet le 18 avril 2009, Laurette Z... ne peut se prévaloir d'un quelconque droit de préemption sur la vente desdites parcelles dont le prix est librement fixé entre vendeur et acquéreur ; que le seul fait que le notaire ait cru nécessaire de faire signifier le projet de vente desdites parcelles est sans incidence puisque cette vente est postérieure à la résiliation du bail, et que le droit de préemption ne saurait survivre à la résiliation du bail ;

qu'il convient donc de confirmer le jugement déferé en ce qu'il a jugé que Paul Y... a résilié le bail rural sur les parcelles litigieuses dans des conditions de forme et de temps régulières ;

qu'en revanche, il convient de débouter Laurette Z... de sa demande d'évaluation du prix desdites parcelles puisqu'elle ne dispose d'aucun droit de préemption sur la vente des parcelles ;

ALORS QUE seules les parcelles louées situées en zone urbaine, dite « zones U » peuvent justifier la résiliation de plein droit du bail rural, à l'exclusion de celles situées dans les zones à urbaniser, dites « zone AU » pour lesquelles le bail rural ne peut être résilié que moyennant l'autorisation du préfet qui doit être préalable à la notification aux fins de résiliation ; qu'il résulte des constatations de l'arrêt attaqué que les parcelles données à bail rural à Mme Z... ont été classées par le plan local d'urbanisme adopté le 26 juin 2007 en « zone AUx » pour la parcelle cadastrée section BC n° 48 et en zone AUb pour la parcelle cadastrée section AZ n° 2 ; qu'en estimant néanmoins que la possibilité de changement de destination résultant du plan local d'urbanisme dispensait M. Paul Y... d'autorisation préfectorale pour notifier la résiliation du bail sur lesdites parcelles le 17 avril

2008 en raison du changement de destination, ce qui privait Mme Z... de tout droit de préemption sur lesdites parcelles, la Cour d'Appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, violant les articles L 411-32 du Code rural et de la pêche maritime, R. 123-4, R 123-5 et R 123-6 du Code de l'urbanisme.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Agen , du 20 septembre 2011