

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 22 janvier 2014

N° de pourvoi: 12-27.211

ECLI:FR:CCASS:2014:C300054

Publié au bulletin

Rejet

Mme Fossaert (conseiller le plus ancien faisant fonction de président), président

Me Le Prado, 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 :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 4 septembre 2012), que MM. Pierre-Xavier et Gilles X... sont devenus chacun propriétaire d'une parcelle faisant partie d'un ensemble plus vaste déjà donné à bail par M. Y... à Mme Z... pour neuf années à compter du 1er janvier 1999 ; qu'ils ont, par lettres recommandées distinctes du 5 avril 2008, délivré congé à la locataire de leurs parcelles respectives pour le 31 décembre 2008 ; que Mme Z... a contesté ces deux congés, soutenant que les baux étaient soumis au statut du fermage ;

Attendu que Mme Z... fait grief à l'arrêt de rejeter sa contestation alors, selon le moyen :

1°/ qu'après avis de la commission consultative des baux ruraux, des arrêtés du préfet du département fixent, en tenant compte des besoins locaux ou régionaux, la nature et la superficie maximum des parcelles de terres ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole pour lesquelles une dérogation peut être accordée aux dispositions des articles L. 411-4 à L. 411-7, L. 411-8, L. 411-11 à L. 411-16 et L. 417-3 du code rural ; que lorsque la limite d'application du régime des petites parcelles est fixée différemment selon la nature des cultures, la situation doit être appréciée au moment de la conclusion du bail et non en fonction de l'utilisation réelle des parcelles à la date du litige ; qu'en énonçant, pour écarter les dispositions d'ordre public du statut du fermage, que les parcelles en cause constituaient des prairies naturelles sans préciser quel était la nature des cultures à la date de la conclusion du bail ou de son

renouvellement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 411-3 du code rural ;

2°/ que subsidiairement, après avis de la commission consultative des baux ruraux, des arrêtés du préfet du département fixent, en tenant compte des besoins locaux ou régionaux, la nature et la superficie maximum des parcelles de terres ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole pour lesquelles une dérogation peut être accordée aux dispositions des articles L. 411-4 à L. 411-7, L. 411-8, L. 411-11 à L. 411-16 et L. 417-3 du code rural ; que la nature et la superficie maximum des parcelles à retenir lors de chaque renouvellement de la location sont celles mentionnées dans l'arrêté en vigueur à cette date ; que l'arrêté préfectoral n° 98 D 2178 du 25 septembre 1998, applicable à l'espèce, prévoit que les petites parcelles en polyculture doivent être entendues comme celles dont la superficie est inférieure à un hectare tandis que la dimension des parcelles à culture spécialisée doit être déterminée en fonction de coefficients d'équivalence définis par le schéma directeur départemental des structures agricoles ; que la polyculture ne peut s'entendre que de la culture simultanée dans une même exploitation de plusieurs espèces ; qu'en affirmant de façon péremptoire, pour considérer que les parcelles agricoles louées par Mme Z... n'étaient pas soumises aux dispositions d'ordre public du statut du fermage, que les prairies naturelles font partie des activités admises au titre de la polyculture, sans rechercher si les parcelles en cause n'étaient pas exclusivement utilisées pour le pacage des chevaux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 411-3 du code rural ;

Mais attendu qu'ayant relevé que, les prairies naturelles ne figuraient pas parmi les « cultures spécialisées » énumérées dans l'arrêté des fermages du préfet des Pyrénées-Atlantiques du 25 septembre 1998 applicable, la cour d'appel, qui en a exactement déduit qu'elles entraient dans la catégorie des terres affectées à la polyculture et qui a constaté qu'elles étaient, à la date de renouvellement du bail, d'une superficie inférieure à celle fixée par l'arrêté pour l'application des dispositions dérogatoires de l'article L. 411-3 du code rural et de la pêche maritime, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme Z... à payer à MM. Pierre-Xavier et Gilles X... la somme globale de 3 000 euros ; rejette la demande de Mme Z... ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt.

Moyen produit par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour Mme Z....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR rejeté les demandes de Madame Z... tendant à voir déclarer nuls et de nul effet les deux congés délivrés par Messieurs Gilles et Pierre-Xavier X... et à condamner en conséquence ces derniers à remettre les parcelles en état de prairie et à les clôturer telles qu'elles l'étaient précédemment, et ce sous astreinte ;

AUX MOTIFS QUE « le bail rural initial, faute de congé régulièrement délivré antérieurement, a été tacitement renouvelé le 2 janvier 2008 ; qu'ainsi, un nouveau bail a pris effet à cette date, et son indivisibilité a cessé, si bien que la nature et la superficie des parcelles susceptibles d'échapper aux dispositions d'ordre public relatives au fermage doivent être appréciées au jour où le bail a été renouvelé ; que Madame Monique Z... se prévaut de l'article L. 411-3 du code rural tel que modifié par la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 qui énonce : « après avis de la commission consultative des baux ruraux, des arrêtés de l'autorité administrative fixent, en tenant compte des besoins locaux ou régionaux, la nature et la superficie maximum des parcelles de terres ne constituant pas un corps ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole pour lesquels une dérogation peut être accordée aux dispositions des articles L. 411-4 à L. 411-7, L. 411-8 (alinéa 1), L. 411-11 à L. 411-16 et L. 417-3 ; la nature et la superficie maximum des parcelles à retenir lors de chaque renouvellement de la location sont celles mentionnées dans l'arrêté en vigueur à cette date ; la dérogation prévue au premier alinéa ne s'applique pas aux parcelles ayant fait l'objet d'une division depuis moins de neuf ans ; lorsqu'il n'est pas constaté par écrit, le bail des parcelles répondant aux conditions de l'alinéa précédent est soumis aux dispositions de l'article 1774 du code civil » ; que la loi du 27 juillet 2010 qui a ajouté à l'article L. 411-3 du code rural le deuxième alinéa aux termes duquel la dérogation prévue au premier alinéa ne s'applique pas aux parcelles ayant fait l'objet d'une division depuis moins de neuf ans n'a vocation à s'appliquer que pour l'avenir et n'a pas d'effet rétroactif ; qu'il importe peu, en l'espèce, que la division de la parcelle BA n° 31 en parcelles BA n° 67 et BA n° 68 soit intervenue moins de 9 ans auparavant ; que c'est l'article L 411-3 du code rural en sa rédaction antérieure, applicable au jour du nouveau bail, soit le 2 janvier 2008 qui doit être pris en considération ; qu'il dispose, « après avis de la commission consultative des baux ruraux, des arrêtés de l'autorité administrative fixent, en tenant compte des besoins locaux ou régionaux, la nature et la superficie maximum des parcelles de terres ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole pour lesquels une dérogation peut être accordée aux dispositions des articles L. 411-4 à L. 411-7, L. 411-8 (alinéa 1), L. 411-16 et L. 417-3 ; la nature et la superficie maximum des parcelles à retenir lors de chaque renouvellement de la location sont celles mentionnées dans l'arrêté en vigueur à cette date ; lorsqu'il n'est pas constaté par écrit, le bail des parcelles répondant aux conditions de l'alinéa précédent est soumis aux dispositions de l'article 1774 du code civil » ; que Messieurs Gilles et Pierre-Xavier X... sont propriétaires chacun d'une parcelle d'une contenance de 52 a 37 ca louée à Madame Monique Z... ; que l'arrêté préfectoral n° 98 D 2178 en date du 25 septembre 1998, en vigueur au jour du renouvellement du bail, dispose en son article 4-5 : « est considérée comme corps de ferme, toute exploitation comportant des bâtiments à usage agricole permanent et dont la superficie agricole utile a un minimum de 4 ha en polyculture, les parcelles isolées, sans bâtiments d'exploitation, d'une superficie inférieure

à 50 a dans les communes classées en zone de montagne et de 1 ha dans le reste du département, et ce pour la polyculture, ne sont pas soumises à toutes les dispositions du statut du fermage ; dans tous les cas, pour le calcul de la superficie des cultures spécialisées, il sera fait application des coefficients d'équivalence définis par le schéma directeur départemental des structures agricoles ; pour toutes les parcelles et corps de ferme entrant dans le champ d'application du statut du fermage, les contrats de baux ruraux doivent être rédigés par écrit, à défaut d'écrit, les baux conclus verbalement sont censés faits, dorénavant, selon les dispositions de l'article L. 411-4 du code rural et répondre aux dispositions du présent arrêté » ; qu'il en ressort que les parcelles en cause répondent aux conditions ci-dessus énoncées que leur superficie est en effet largement inférieure aux valeurs limites édictées ; que les prairies naturelles font partie des cultures admises au titre de la polyculture ; que leur bail qui concernait ces petites parcelles n'étant pas soumis au statut du fermage, les bailleurs ont régulièrement notifié au preneur par lettres recommandées avec demandes d'avis de réception, avec un préavis supérieur au délai de six mois requis par l'article 1775 du code civil ; qu'ils n'étaient en effet, nullement tenus de délivrer le congé par acte extra judiciaire, dix huit mois au moins avant la date d'expiration du bail ; que les premiers juges ont rejeté à bon droit le moyen soutenu par Madame Monique Z... qui affirme, sans le démontrer, que les parcelles en cause sont une partie essentielle à son exploitation ; que le preneur ne justifie pas avoir fait d'importants travaux sur les parcelles cadastrées BA 67 et BA 68 qui ne supportent aucun bâtiment d'exploitation ; qu'elles ne constituent pas une unité économique et culturelle ; qu'il résulte au contraire des attestations produites par les bailleurs que Madame Monique Z... ne fait plus pacager ses chevaux sur les dites parcelles depuis janvier 2009 ; Que les attestations que cette dernière verse à son tour, ne font état que d'une tentative de mettre des chevaux dans ces prairies le 28 avril 2009 ; qu'en tout état de cause, la preneuse ne démontre pas que la perte de ces deux parcelles entraînerait un déséquilibre de son exploitation ou la désorganiserait gravement ; que selon le relevé d'exploitation produit, elle dispose encore d'une superficie de plus de 8 ha ; qu'elle sera déboutée de sa demande d'indemnisation de son préjudice ; qu'en l'absence d'élément nouveau soumis à son appréciation, la cour estime que le premier juge, par des motifs qu'elle approuve, a fait une exacte appréciation des faits de la cause et du droit des parties » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « Madame Z... s'est vue consentir par Monsieur Y... un bail à ferme le 1er janvier 1999, venant à échéance le 1er janvier 2008 sur diverses parcelles de terre à Buros, dont la parcelle Section BA n° 31 d'une superficie de 1 ha 05ca (en réalité 1ha 04a 74ca) ; Monsieur et Madame Roland X..., devenus propriétaires de ladite parcelle en ont fait donation à titre de partage anticipé à leurs fils Gilles et Pierre Xavier X... le 23 mai 2003, en divisant ladite parcelle en deux autres parcelles d'une superficie strictement identique de 52a 37ca (parcelles BA n° 67 et BA n° 68) ; dans les Pyrénées Atlantiques en zone de plaine, la surface des parcelles doit atteindre 1 ha pour que puisse s'y appliquer le statut du fermage (article L. 411-3 du Code rural) ; il est de jurisprudence constante qu'en cas de division d'une propriété en cours de bail, aboutissant à la création de « petites parcelles » (de moins de 1 ha en l'espèce), le bail considéré reste soumis au statut du fermage jusqu'à son échéance et que passé cette date, le statut du fermage ne s'applique plus aux dites « petites parcelles » ; le bailleur peut alors notifier un préavis de 6 mois (article 1775 du Code civil) ; en l'occurrence on ne peut que constater que le bail à ferme portant sur les deux « petites parcelles » des consorts X... était arrivé à terme le 1er janvier 2008 et que par conséquent, sauf fraude ou parcelles constituant un élément essentiel de l'exploitation de Madame Z..., le statut du fermage ne s'y appliquait plus à partir de cette date, les bailleurs pouvant alors délivrer congé avec un préavis de 6 mois selon les formes du droit commun ; les consorts X... versent aux débats

les deux lettres recommandées avec accusé de réception qui furent adressées à Madame Z... le 5 avril 2008 et lui donnant congé pour le 31 décembre 2008, soit avec un préavis largement conforme aux 6 mois exigés ; rien dans les documents versés aux débats, ni dans la chronologie de l'historique des relations entre les parties, ne permet de retenir de façon certaine et objective que la donation partage du 23 mai 2003, soit 5 ans avant l'échéance du bail, n'avait pour but que de frauder les droits de Madame Z... ; par ailleurs, Madame Z... ne peut pas valablement soutenir que les parcelles litigieuses sont un élément essentiel de son exploitation, alors même qu'elle dispose d'autres terres et que, comme en témoignent les attestations produites aux débats, elle avait cessé d'y mettre ses chevaux depuis janvier 2009, sans qu'il soit établi que cela ait eu pour effet de déséquilibrer ou de désorganiser gravement son exploitation » ;

1°) ALORS QUE après avis de la commission consultative des baux ruraux, des arrêtés du préfet du département fixent, en tenant compte des besoins locaux ou régionaux, la nature et la superficie maximum des parcelles de terres ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole pour lesquelles une dérogation peut être accordée aux dispositions des articles L. 411-4 à L. 411-7, L. 411-8, L. 411-11 à L. 411-16 et L. 417-3 du code rural ; que lorsque la limite d'application du régime des petites parcelles est fixée différemment selon la nature des cultures, la situation doit être appréciée au moment de la conclusion du bail et non en fonction de l'utilisation réelle des parcelles à la date du litige ; qu'en énonçant, pour écarter les dispositions d'ordre public du statut du fermage, que les parcelles en cause constituaient des prairies naturelles sans préciser quel était la nature des cultures à la date de la conclusion du bail ou de son renouvellement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 411-3 du code rural ;

2°) ALORS QUE, subsidiairement, après avis de la commission consultative des baux ruraux, des arrêtés du préfet du département fixent, en tenant compte des besoins locaux ou régionaux, la nature et la superficie maximum des parcelles de terres ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole pour lesquelles une dérogation peut être accordée aux dispositions des articles L. 411-4 à L. 411-7, L. 411-8, L. 411-11 à L. 411-16 et L. 417-3 du code rural ; que la nature et la superficie maximum des parcelles à retenir lors de chaque renouvellement de la location sont celles mentionnées dans l'arrêté en vigueur à cette date ; que l'arrêté préfectoral n° 98 D 2178 du 25 septembre 1998, applicable à l'espèce, prévoit que les petites parcelles en polyculture doivent être entendues comme celles dont la superficie est inférieure à un hectare tandis que la dimension des parcelles à culture spécialisée doit être déterminée en fonction de coefficients d'équivalence définis par le schéma directeur départemental des structures agricoles ; que la polyculture ne peut s'entendre que de la culture simultanée dans une même exploitation de plusieurs espèces ; qu'en affirmant de façon péremptoire, pour considérer que les parcelles agricoles louées par Madame Z... n'étaient pas soumises aux dispositions d'ordre public du statut du fermage, que les prairies naturelles font partie des activités admises au titre de la polyculture, sans rechercher si les parcelles en cause n'étaient pas exclusivement utilisées pour le pacage des chevaux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 411-3 du code rural.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Pau , du 4 septembre 2012