

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 23 novembre 2017

N° de pourvoi: 16-17.764

ECLI:FR:CCASS:2017:C301190

Publié au bulletin

Cassation

M. Chauvin (président), président

SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano,
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 1341 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu que la preuve du paiement, qui est un fait juridique, peut être rapportée par tous moyens ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 15 mars 2016), que, par acte du 21 juillet 2006, M. et Mme X... et leurs enfants, Anne et Jérôme (les consorts X...), ont donné à bail à M. Y... des parcelles de terre ; que, par acte du 30 juin 2011, ils lui ont délivré un commandement de payer une somme au titre du fermage du 2 juillet 2009 au 1er juillet 2010 et des échéances dues le 1er octobre 2010 et le 1er mars 2011 sur le fermage du 1er juillet 2011 ; que, par déclaration du 9 décembre 2011, ils ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation ;

Attendu que, pour prononcer la résiliation et ordonner l'expulsion du preneur, l'arrêt retient que, pour produire effet, la mise en demeure doit être restée totalement ou partiellement infructueuse dans les trois mois de sa délivrance et que les attestations tendant à

démontrer que M. Y... a remis, lors de la prise à bail, deux sommes venant en déduction du fermage se heurtent à l'interdiction de la preuve testimoniale ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé, par fausse application, le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 15 mars 2016, 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 Rouen ;

Condamne les consorts X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande des consorts X... et les condamne à payer à M. Y... 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 cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat aux Conseils, pour M. Y....

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir prononcé la résiliation du bail consenti par M. Gérard X..., Mme Michèle Z... épouse X..., Mme Anne X... épouse A... et M. Jérôme X... à M. Mickaël Y... le 21 juillet 2006 et dit qu'il devra libérer les parcelles objet du bail dans les deux mois du commandement de quitter les lieux, faute de quoi il pourra être procédé à son expulsion et à celle de tous occupants de son chef, si besoin est, avec le concours de la force publique,

AUX MOTIFS QUE « L'article L.411-31 du Code rural et de la pêche maritime dispose que le bailleur peut demander la résiliation du bail s'il justifie de deux défauts de paiement de fermage ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois après mise en demeure postérieure à l'échéance.

C'est à juste titre au vu des clauses du bail que les premiers juges ont retenu que le

fermage est payable en trois termes égaux, les 1er octobre, 1er mars et 1er juillet de chaque année, étant relevé que le statut du fermage ne fait nullement obstacle au principe de la liberté contractuelle s'agissant de la périodicité des paiements.

Il ressort, le premier terme exigible ayant été fixé par le bail au 1er octobre 2006 alors que le bail a pris effet le 20 juin 2006, que le loyer est payable à terme échu.

Ainsi l'échéance du 1er octobre porte sur les mois de juillet, août et septembre précédents ce qui correspond à une période, celle du 1er mars sur les mois d'octobre, novembre, décembre, janvier et février précédents qui correspond à une deuxième période et celle du 1er juillet, sur les mois mars, avril mai et juin précédents, soit une troisième période.

Pour s'opposer à la résiliation du bail, le preneur invoque pour la première fois en cause d'appel la nullité du commandement délivré le 30 juin 2011 retenu par les premiers juges comme étant constitutif de la mise en demeure exigée par l'article L411-31 du Code rural et de la pêche maritime à l'appui de la demande en résiliation de bail du bailleur.

La nullité des actes d'huissier étant en application de 649 du Code de procédure civile, soumise au régime de nullité des actes de procédure, l'article 112 du Code de procédure civile selon lequel la nullité d'un acte de procédure est couverte si celui qui l'invoque a postérieurement à l'acte critiqué fait valoir des défenses au fond ou opposer une fin de non-recevoir sans soulever la nullité.

Il résulte du jugement dont appel que M. Mickaël Y... n'ayant pas soulevé la nullité du commandement devant les premiers juges, il n'est donc plus recevable à soulever ce moyen de nullité en cause d'appel.

Le commandement de payer délivré le 30 juin 2011 porte sur les fermages du 2 juillet 2009 au 1er juillet 2010, ce qui correspond donc à trois échéances de fermages payables les 1er octobre 2009, 1er mars 2010 et 1er juillet 2010.

Ce commandement qui rappelle les mentions impératives prévues par l'article L411-31 du Code rural et de la pêche maritime constitue une mise en demeure valable au sens de ce même article.

Pour qu'elle puisse produire ses effets sur le sort du bail en cours, la mise en demeure doit être restée totalement ou partiellement infructueuse dans les trois mois de sa délivrance.

Les deux attestations produites par M. Mickaël Y... pour démontrer qu'il a remis lors de la prise à bail les sommes de 6.000 Euros et 9.000 Euros devant venir en déduction du montant des fermages dus ultérieurement, se heurtent à l'interdiction de la preuve testimoniale d'une obligation excédant la somme de 1.500 Euros édictée à l'article 1341

du Code civil. L'appelant ne justifie pas de l'existence d'un commencement de preuve par écrit au sens de l'article 1347 du même code ou de se trouver dans une des situations prévues à l'article 1348 de ce code permettant de faire exception aux règles de preuve de sorte que l'existence du versement de ces sommes n'est pas établie et qu'il n'y a donc pas en tenir compte pour établir le montant de la dette par une opération de déduction.

En conséquence, l'affirmation des bailleurs selon laquelle les versements effectués par M. Mickaël Y... ont toujours été imputés sur les arriérés de fermage est démontrée par le décompte établi par l'huissier portant sur les fermages 2007/2008 faisant figurer au 16 octobre 2007 au crédit de M. Mickaël Y... une somme de 6.000 Euros payée par chèque.

En application de la règle énoncée à l'article 1315 du Code civil selon laquelle la preuve du paiement repose sur celui qui se prétend libéré, les décomptes figurant au commandement de payer du 30 juin 2011 ainsi que ceux produits par les bailleurs, sont tenus pour exacts, le seul décompte produit par l'appelant que viennent pas étayer des quittances ou ses relevés de comptes bancaires portant au débit les opérations de paiement de fermage n'apportant la preuve contraire,.

Il résulte en conséquence que trois mois après sa délivrance, les causes du commandement du 30 juin 2011 n'ayant pas été apurées, les conditions d'une résiliation du bail pour défaut de paiement des fermages étaient réunies »,

ET AUX MOTIFS, A LES SUPPOSER ADOPTES QUE « La résiliation du bail :

Aux termes de l'article L.411-31 du code rural, le bailleur peut demander la résiliation du bail s'il justifie de deux défauts de paiement de fermage ou de la part des produits revenant au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance.

Les motifs de résiliation judiciaire s'apprécient au jour de la demande en justice.

Il s'entend que pour produire les effets de l'article L.411-31 du code rural, le commandement doit viser des échéances qui sont exigibles.

En l'espèce, il est constant qu'aux termes du bail notarié du 21 juillet 2006, le fermage annuel de 11542,10 euros est payable les 1er octobre, 1er mars et 1er juillet de chaque année, le premier paiement devant avoir lieu le 1er octobre 2006, le deuxième le 1er mars 2007 et ainsi de suite de terme en terme jusqu'à la fin du bail.

Cette formulation signifie que le fermage doit être payé aux dates indiquées ci-dessus et qu'il est donc exigible à l'issue de chaque période, le montant de chaque échéance étant égal au montant annuel -actualisé chaque année compte-tenu de la variation de l'indice des fermages - divisé par trois.

Les consorts X... sont donc en droit de revendiquer le bénéfice de l'article susvisé dès lors que deux paiements devant normalement intervenir les 1er octobre, 1er mars et 1er juillet n'ont pas été effectués.

[...]

Le troisième commandement adressé à M. Y... le 30 juin 2011 :

Le texte rappelé ci-dessus n'exige pas qu'il y ait deux mises en demeure visant deux défauts de paiement.

Dès lors, il suffit au bailleur de justifier dans une même mise en demeure de deux défauts de paiement dès lors qu'il s'agit de deux termes différents (civ 3è, 20 juillet 1994).

Cet acte vise le fermage du 2 juillet 2009 au 1er juillet 2010 ainsi que l'échéance du 1er octobre 2010 au 1er juillet 2011.

M. Y... disposait dès lors d'un délai de trois mois pour régulariser sa situation.

Or, il ressort du décompte produit par Maître B... le 17 novembre 2011 que même en considérant le trop perçu sur la période antérieure (180,83 euros), le locataire n'avait pas intégralement réglé sa dette locative puisqu'il n'a effectué sur cette période que des règlements partiels.

Ainsi, au jour de la demande en justice, le 9 décembre 2011, il y a lieu de constater que M. Y... n'avait pas régularisé sa situation au vu du commandement du 30 juin 2011, les versements qu'il a effectués étant postérieurs à la date de saisine de la juridiction paritaire.

Le défaut de paiement constitue un juste motif pour la résiliation du bail.

Il y a lieu par conséquent d'ordonner la libération des parcelles et l'expulsion de M. Y... et de tous occupants de son chef selon des modalités qui seront précisées dans le dispositif »,

1°) ALORS QUE le juge qui doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction, ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; que si, lorsque la procédure est orale, les moyens soulevés d'office sont présumés avoir été débattus contradictoirement à l'audience, il peut être rapporté la

preuve contraire ; qu'en relevant d'office le moyen tiré de ce que le versement lors de la prise à bail des sommes de 6.000 euros et 9.000 euros par M. Mickaël Y... devrait être prouvé par écrit conformément aux dispositions de l'article 1341 du code civil, sans provoquer les explications des parties, la cour d'appel a méconnu le principe de la contradiction et violé l'article 16 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE le paiement de l'indu, simple fait juridique, peut, s'agissant d'un quasi-contrat, être prouvé par tous moyens ; que les sommes indûment perçues par le bailleur à l'occasion d'un changement d'exploitant sont sujettes à répétition ; qu'en jugeant que le versement lors de la prise à bail des sommes de 6.000 euros et 9.000 euros par M. Mickaël Y... devrait être prouvé par écrit conformément aux dispositions de l'article 1341 du code civil alors que ces paiements étaient indus, la cour d'appel a violé l'article L.411-74 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 1348 du code civil ;

3°) ALORS, subsidiairement, QUE la preuve du paiement, qui est un fait, peut être rapportée par tous moyens ; qu'en jugeant que le versement lors de la prise à bail des sommes de 6.000 euros et 9.000 euros par M. Mickaël Y... devrait être prouvé par écrit conformément aux dispositions de l'article 1341 du code civil alors le paiement est un fait juridique, la cour d'appel a violé l'article 1341 du code civil ;

4°) ALORS QUE le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenant au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance ; que le fermage s'entend du loyer annuel dû par le preneur ; qu'en jugeant que les conditions d'une résiliation du bail pour défaut de paiement des fermages étaient réunies par la considération que les causes du commandement de payer délivré le 30 juin 2011 n'avaient pas été apurées et qu'il portait sur les fermages du 2 juillet 2009 au 1er juillet 2010, ce qui correspondait à trois échéances de fermages payables les 1er octobre 2009, 1er mars 2010 et 1er juillet 2010, quand ces trois échéances représentaient un seul et même fermage pour l'année 2009-2010, la cour d'appel a violé l'article L.411-31 du code rural et de la pêche maritime ;

5°) ALORS QUE, à supposer les motifs du jugement adoptés, en jugeant que les conditions d'une résiliation du bail pour défaut de paiement des fermages étaient réunies par la considération qu'au jour de la demande en justice, M. Y... n'avait pas régularisé sa situation au vu du commandement de payer qui visait le fermage du 2 juillet 2009 au 1er juillet 2010 ainsi que l'échéance du 1er octobre 2010 au 1er juillet 2011, alors que l'échéance du fermage 2010/2011 exigible au 1er juillet 2011 était postérieure à la mise en demeure, la cour d'appel a violé l'article L.411-31 du code rural et de la pêche maritime.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Amiens , du 15 mars 2016

