

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 23 novembre 2017

N° de pourvoi: 16-16.815

ECLI:FR:CCASS:2017:C301173

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 :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Angers, 8 mars 2016), qu'un jugement a ordonné la cession partielle des actifs de la société Chauviré, en redressement judiciaire, à la société Domaine des Faveries d'Anjou, devenue société civile d'exploitation agricole Candé fruits (la SCEA) ; que, par acte du 12 juillet 2010, la société Chauviré a cédé à la SCEA les six baux ruraux consentis par le groupement foncier agricole de la Ramée, aux droits duquel vient le groupement foncier rural de la Ramée (le GFR), sur des parcelles plantées en vergers et peupleraie ; que, par acte du 2 avril 2013, la SCEA devenue société Candé fruits (la société) a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en révision du fermage et indemnisation d'une coupe de peupliers ; que le GFR, imputant à la société l'arrachage fautif d'arbres fruitiers et du système d'irrigation, a demandé reconventionnellement la résiliation des baux, l'octroi de dommages-intérêts et le rétablissement d'un chemin ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article 555 du code civil, ensemble l'article L. 411-50 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu que, pour déclarer irrecevables les demandes du GFR,

l'arrêt retient que le bailleur laisse au locataire, pendant la durée du bail, la propriété des

ouvrages et plantations qu'il a régulièrement élevés, l'article 555 précité n'ayant vocation à régler leur sort qu'à l'expiration du bail ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si les plantations n'étaient pas intervenues avant le renouvellement des baux, de sorte qu'elles seraient devenues la propriété du bailleur lors de ce renouvellement, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Sur le deuxième moyen :

Vu l'article 624 du code de procédure civile ;

Attendu que la cassation sur le premier moyen entraîne la cassation des dispositions qui sont critiquées par ce moyen ;

Sur le troisième moyen :

Vu l'article 555 du code civil ;

Attendu que, pour condamner le GFR à indemniser le preneur pour avoir coupé des peupliers, l'arrêt retient qu'en pénétrant sur la parcelle mise à disposition de la société et en coupant pour les vendre les peupliers dont la propriété était laissée à celle-ci, le GFR a porté atteinte à ses droits ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si le bailleur n'était pas devenu propriétaire des peupliers par accession à l'issue de la période de la relation contractuelle au cours de laquelle les plantations étaient intervenues, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Et sur le quatrième moyen :

Vu les articles L. 162-1 et L. 411-72 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu que les chemins d'exploitation servent à la communication entre divers fonds ou à leur exploitation ;

Attendu que, pour déclarer irrecevable la demande du GFR en rétablissement du chemin, l'arrêt retient que le bailleur a droit à indemnisation à l'expiration du bail s'il apparaît une dégradation du bien loué ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le propriétaire du chemin traversant le domaine loué est en droit d'en exiger le rétablissement s'il en a l'usage, la cour d'appel, qui a constaté que le chemin n'était pas inclus dans le bail, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 8 mars 2016, entre les parties, par la cour d'appel d'Angers ; 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 Poitiers ;

Condamne la société Candé fruits aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Candé fruits et la condamne à payer au groupement foncier rural de la Ramée 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.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat aux Conseils, pour le groupement foncier rural de la Ramée

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré le GFR de la Ramée irrecevable en sa demande de résiliation des baux et en sa demande subséquente en paiement de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS QUE « Le Gfr de la Ramée fait valoir qu'en application articles 546 et 551 et suivants du code civil, le bailleur accède immédiatement à la propriété des plantations et il s'estime fondé en sa demande de résiliation des baux.

Cependant, il est de jurisprudence assurée que le bailleur laisse au locataire, pendant la durée du bail, la propriété des ouvrages et plantations qu'il a régulièrement élevés, l'article 555 du code civil n'ayant vocation à régler leur sort qu'à l'expiration du bail. Il convient

donc, infirmant le jugement en ce qu'il déboute le GFR DE LA RAMÉE de sa demande de résiliation des baux pour faute de la SARL consistant en l'arrachage du verger et enlèvement du système d'irrigation et de le déclarer irrecevable en cette demande comme en sa demande subséquente en paiement de dommages-intérêts » ;

1°) ALORS QUE le bailleur devient, sauf stipulation contraire, propriétaire des plantations effectuées par le preneur sur le fonds loué au fur et à mesure de leur réalisation ; qu'en jugeant irrecevables la demande en résiliation des baux formée par le GFR de la Ramée pour arrachage des arbres et sa demande subséquente en paiement de dommages-intérêts par la considération que le bailleur laisserait au locataire, pendant la durée du bail, la propriété des ouvrages et plantations qu'il a régulièrement élevés, l'article 555 du code civil n'ayant vocation à régler leur sort qu'à l'expiration du bail, alors que le bailleur devient immédiatement propriétaire des plantations effectuées par le preneur, la cour d'appel a violé l'article 555 du code civil, ensemble l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime ;

2°) ALORS, subsidiairement, QUE le bailleur laisse au locataire, pendant la durée du bail, la propriété des ouvrages et plantations qu'il a régulièrement élevés ; qu'en jugeant irrecevables la demande en résiliation des baux formée par le GFR de la Ramée pour arrachage des arbres et enlèvement du système d'irrigation et sa demande subséquente en paiement de dommages-intérêts par la considération que le bailleur laisserait au locataire, pendant la durée du bail, la propriété des ouvrages et plantations qu'il a régulièrement élevés sans rechercher si les plantations et ouvrages avaient été élevés par la SARL Candé Fruits, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 555 du code civil ensemble l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime ;

3°) ALORS, subsidiairement, QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; que les juges ne peuvent dénaturer les termes du litige ; qu'en affirmant, pour juger irrecevables la demande en résiliation des baux formée par le GFR de la Ramée pour arrachage des arbres et enlèvement du système d'irrigation et sa demande subséquente en paiement de dommages-intérêts, que le bailleur laisserait au locataire, pendant la durée du bail, la propriété des ouvrages et plantations qu'il a régulièrement élevés, quand les parties s'accordaient sur le fait que la SCEA Chauviré était l'auteur des plantations et du système d'irrigation, de sorte qu'à supposer le principe de l'accession immédiate écartée, le litige portait uniquement sur le point de savoir si la SCEA Chauviré avait cédé les améliorations à la SCEA Candé Fruits (conclusions d'appel du GFR de la Ramée, p. 6 et s. ; conclusions de la Sarl Candé Fruits, p. 9 et s.), la cour d'appel a dénaturé les termes du litige et ainsi violé l'article 4 du code de procédure civile ;

4°) ALORS, subsidiairement, QUE les améliorations apportées par le preneur en cours de bail deviennent la propriété du bailleur au moment du renouvellement du bail ; qu'en jugeant irrecevables la demande en résiliation des baux du GFR de la Ramée pour arrachage des arbres et enlèvement du système d'irrigation et sa demande subséquente en paiement de dommages-intérêts par la considération que le bailleur laisserait au locataire, pendant la durée du bail, la propriété des ouvrages et plantations qu'il a régulièrement élevés, l'article 555 du code civil n'ayant vocation à régler leur sort qu'à l'expiration du bail, sans rechercher si les améliorations n'avaient pas eu lieu avant le

renouvellement des baux de sorte qu'elles étaient devenues la propriété du bailleur lors de ce renouvellement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 555 du code civil et L. 411-50 du code rural et de la pêche maritime ;

5°) ALORS QUE le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motifs ; que le GFR de la Ramée faisait valoir dans ses conclusions soutenues oralement à l'audience que la SCEA Candé Fruits, en violation de l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime sous-louait les terres, mettant à disposition les pâtures, et en justifiait par la production d'un constat d'huissier du 23 juin 2011 faisant état de la présence de bovins sur les parcelles louées (conclusions d'appel p. 16, al. 3 et p. 20, al. 4) ; qu'en ne répondant pas à ses conclusions opérantes, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement en ce qu'il a déclaré recevables et fondées les demandes de fixation judiciaire des conditions du bail renouvelé du 5 septembre 1995 (bail n° 3) et de révision judiciaire des baux des 26 janvier et 3 février 2013 (baux n° 1 et 2) et, avant dire droit sur la fixation et la révision des fermages, ordonné une expertise et désigné pour y procéder M. Claude X... qui aura pour mission de rechercher la valeur locative des parcelles louées, et d'avoir déclaré la SARL Candé Fruits recevable en sa demande de fixation du loyer du bail n° 4, ajoutant à la mission de l'expert, dit que l'expert commis aura également pour mission de déterminer la valeur locative des parcelles objet du bail consenti le 4 janvier 2002 à effet le 1er janvier 2001, à la date de son renouvellement le 1er janvier 2010 ;

AUX MOTIFS QUE

« Le GFR DE LA RAMÉE ne conteste pas la recevabilité des demandes de fixation judiciaire des conditions du bail du 5 septembre 1995 renouvelé et de révision des baux des 26 janvier et 3 février 2013. En raison du désaccord des parties quant au prix du fermage, la décision qui a ordonné une expertise sera confirmée, étant précisé que le premier juge a bien mentionné dans le dispositif de sa décision les critères à retenir pour la fixation de ce prix, à savoir ceux déterminés par les articles L. 411-11, L. 411-12 et L. 411-6 du code rural et de la pêche maritime et qu'il ne saurait être demandé à l'expert de prendre comme base un arrêté préfectoral relatif aux terres plantées en verger alors que les parcelles sont toutes, partiellement, plantées en vergers. Cette décision sera également confirmée en ce qu'elle décide que la SARL fera l'avance de la provision à valoir sur les frais d'expertise, puisqu'elle y a intérêt.

Pour ce qui concerne la demande relative au bail n° 4 conclu le 4 janvier 2002 pour une durée de 9 années prenant effet le 1er janvier 2001 le tribunal a déclaré irrecevable les demandes en révision ou fixation formées par la SARL en retenant que la première n'avait pas été formée au cours de la première année de jouissance et que la seconde, formée alors qu'il avait invité les parties à formuler des observations sur la fin de non-recevoir tirée de la demande précédente n'avait pas été contradictoirement débattue.

La SARL prétend que ce bail résultant d'un acte notarié en date du 4 janvier 2002 mentionne qu'il a été conclu pour une durée de 9 ans à compter du 1er janvier 2001 et arrive à échéance le 31 décembre 2010. Elle en déduit que contrairement à l'analyse faite par le premier juge il ne s'agit pas d'une erreur matérielle et que sa demande de révision formée le 2 avril 2013 est recevable. Sinon, elle conclut à la recevabilité de sa demande de fixation du prix de ce bail.

Le bail mentionnant bien qu'il a été conclu pour une durée de 9 ans et précisant bien sa date d'effet, il faut en déduire que c'est par erreur qu'il a été indiqué qu'il arriverait à échéance le 31 décembre 2010 au lieu du 31 décembre 2009 et la décision doit être confirmée en ce qu'elle déclare irrecevable la demande de révision du loyer pour n'avoir pas été formée au cours de la troisième année du bail renouvelé, en méconnaissance de l'article L. 411-13 alinéa 2 du code rural et de la pêche maritime.

Par contre, la demande de fixation du loyer de ce bail en application des articles L. 411-46 et L. 411-50 de ce code n'est pas nouvelle devant la cour, ainsi que le prétend le GFR DE LA RAMÉE, les prétentions n'étant pas nouvelles, à l'énoncé de l'article 565 du code de procédure civile, dès lors qu'elles tendent aux mêmes fins que celles soumises au premier juge même si leur fondement juridique est différent. Elle est donc recevable et n'est par ailleurs soumise à aucune exigence quant à sa date et au montant du fermage querellé.

En raison de la diversité d'exploitation des parcelles, il sera donné pour mission à l'expert de déterminer la valeur locative à la date du renouvellement » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE

« - Sur la demande de fixation du fermage du bail n° 3

La SCEA CANDE FRUITS sollicite la fixation judiciaire du prix du fermage du bail n° 3 à l'occasion de son renouvellement (1er janvier 2013) et ce, en application des articles L. 411-46 et L. 411-50 du Code Rural.

Aux termes de ces dispositions légales, "à défaut de congé, le bail est renouvelé pour une durée de 9 ans. Sauf conventions contraires, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du bail précédent; toutefois, à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixe le prix et statue sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail; le prix est établi conformément aux articles L. 411-11 à L. 411-16."

Le fermage annuel au 1er novembre 2009 était de 15994,19 Euros pour une surface de 93 ha 91 a 81 ca, soit 170,3 Euros/ha.

Les parcelles objet du bail sont reprises dans l'acte de vente et cession comme suit :

- 7 ha 61 a 82 ca en nature de verger ;
- 3 ha 32 a 51 ca en nature de "verger et terre" ;
- 12 ha 84 a 85 ca en nature de peupleraie ;
- 65 ha 43 a 28 ca en nature de peupleraie et terre ;
- 0 ha 14 ca en nature de terre,

étant rappelé que les vergers ont été arrachés sur 2 ha 60 a 57 ca.

Cette demande n'est soumise à aucune condition de recevabilité.

Toutefois, compte tenu de la structure complexe des parcelles objet de ce bail, et du caractère technique des opérations à réaliser, il conviendra d'ordonner avant dire droit une mesure d'expertise judiciaire afin de rechercher la valeur locative des terres louées et ce, aux frais avancés de la SCEA CANDE FRUITS qui en demande la fixation.

Il sera précisé que s'agissant d'un bail renouvelé, donc d'un nouveau bail, l'expert devra déterminer le prix du fermage à la date du renouvellement, en fonction de l'état des parcelles qu'il constatera, étant rappelé toutefois que les améliorations dûment autorisées apportées par le preneur comme les dégradations commises par ce dernier sans l'accord du bailleur, seront susceptibles, en tout état de cause, d'être indemnisées pour chaque partie en fin de bail en application des articles L. 411-69 et L. 411-72 (Civ 3ème 5 mars 1985).

L'expert devra ainsi appliquer les règles en la matière telles que prévues par les articles L. 411-11 du Code Rural (selon notamment la qualité des sols et la structure parcellaire et ce en s'inscrivant dans le cadre des maxima et minima définis par l'arrêté préfectoral applicable), L. 411-12 (le cas échéant) et L. 411-16 et ce, en distinguant selon la nature de terre donnée à bail à proportion de chaque catégorie voire de chaque production, lesdites parcelles devant être classées en fonction de leur état sanitaire, leur vigueur et leur bon état culturel.

Enfin, dans l'hypothèse où l'arrêté préfectoral ne viserait pas les catégories de parcelles constatées, leur valeur locative devra être déterminée en fonction des situations locales, usages professionnels et des minima et maxima applicables à ce type d'exploitation dans un département voisin (Civ 3ème 18 mai 2005 bull civ II n° 109).

- Sur la demande de révision du prix du fermage des baux 1, 2 et 4-

La SCEA CANDE FRUITS, précisant agir au cours de la troisième année des baux renouvelés 1, 2 et 4, sollicite la révision du prix de leur fermage en soutenant, en application de l'article L. 411-13 du Code Rural, que celui-ci est supérieur d'au moins un dixième à la valeur locative de la catégorie du bien particulier donné à bail.

1- Cette demande en révision en date du 2 avril 2013 a bien été formée au cours de la troisième année des baux renouvelés n° 1 (bail renouvelé à compter du 1er janvier 2011) et n° 2 (bail renouvelé à compter du 1er novembre 2010).

[...]

2- Par ailleurs, pour être recevable en ses demandes en révision, la SCEA CANDE FRUITS doit démontrer que le prix du fermage fixé dans les baux 1 et 2 est supérieur (ou inférieur) d'au moins un dixième à la valeur locative telle que déterminée au jour du renouvellement de ces baux.

S'agissant du bail n° 1, l'acte notarié de vente en date du 12 juillet 2010 rappelle qu'au 1er novembre 2009, le prix du fermage annuel était de 1857,70 Euros mais ce pour une surface de 10 ha 74 a 54 ca et que la surface avait été réduite à 5 ha 61 a et 94 ca.

Ainsi, le prix du fermage au 1er novembre 2009 n'était pas de 331 Euros par hectare comme indiqué par la SCEA CANDE FRUITS mais de 172,88 Euros/ha, soit 971,48 Euros.

Par suite, au 1er janvier 2011, le fermage était de 175,03 euros/ha soit 983,56 Euros.

Or, les parcelles objet du bail sont reprises dans l'acte de vente et cession comme suit :

- 3 ha 28 a 49 ca en nature de "verger et terre" ;
- 2 ha 11 ca 46 a en nature de peupleraie ;
- 21 a 99 ca en nature de peupleraie et terre.

Nonobstant la difficulté liée à la composition hétéroclite des parcelles objets du bail, il apparaît que le prix du fermage serait supérieur à celui applicable pour des terres nues tel qu'allégué par la SCEA CANDE FRUITS sur la base de l'étude agro-pédologique réalisée (et ce encore, même à retenir des terres nues de 1e catégorie: prix compris entre 131,31 et 150,06 Euros/ha en 2011) ; qu'à l'inverse, il serait inférieur de plus de 10 % à celui applicable par référence à l'arrêté préfectoral d'Indre et Loire prévoyant des valeurs de fermage par catégorie de verger tel qu'invoqué par le GFR DE LA RAMÉE.

En conséquence, il conviendra de faire droit à la demande de révision de fermage, l'expert précédemment désigné devant également apporter son avis sur la valeur du fermage et fournir tout élément utile pour permettre au Tribunal de fixer, pour la période du bail restant à courir à partir de la demande (soit le 2 avril 2013), le prix normal du bail.

S'agissant du bail n° 2, le fermage annuel au 1er novembre 2009 était de 608,35 euros pour 3 ha 48 a 50 ca, soit 174,56 Euros/ha.

Par suite, au 1er novembre 2011, le fermage était de 176,73 Euros/ha soit 615,90 Euros.

Or, les parcelles objet de ce bail sont composées uniquement de "terre" et force est de constater que le fermage est également supérieur de 10 % à celui applicable pour des terres nues même de première catégorie.

Par suite, la demande de révision sera accueillie avec nécessité d'étendre la mission de l'expert désigné également sur cette question. »

ALORS QUE la cassation d'une disposition attaquée par un moyen s'étend aux dispositions de l'arrêt attaqué qui sont unies par un lien de dépendance nécessaire avec le chef de dispositif censuré ; que la cour d'appel n'a fait droit à la demande de fixation et de révision des baux litigieux qu'en raison du prononcé de l'irrecevabilité de la demande du GFR de la Ramée en résiliation desdits baux ; que par conséquent, la cassation à intervenir de ce dernier chef de dispositif, sur le premier moyen, entraînera la cassation du chef de dispositif attaqué par le présent moyen, par application de l'article 624 du code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir condamné le GFR de la Ramée à payer à la SARL Candé Fruits des dommages-intérêts de 5000 euros en réparation du préjudice résultant de la coupe et de la commercialisation des peupliers ;

AUX MOTIFS QUE

« Aux termes de l'acte notarié du 12 juillet 2010, la SARL a repris à la SCEA CHAUVIRE le bail régularisé le 7 décembre 2005 portant, notamment, sur la parcelle située à Candé cadastrée H 653 pour 66 a 86 ca en nature de peupleraie et sol.

Le GFR DE LA RAMÉE qui ne conteste pas que les peupliers ont été plantés par la SCEA CHAUVIRE ne peut en être reconnu propriétaire puisque, ainsi qu'il l'a été dit ci-dessus, le bailleur laisse au locataire, pendant la durée du bail, la propriété des ouvrages et

plantations qu'il a régulièrement élevés. Par ailleurs les peupliers litigieux, plantés par la SCEA à une date postérieure au début du bail de 2005, ne constituent pas des arbres de haute futaie, cette appellation étant réservée à des arbres de plus de 120 ans alors que le GFR DE LA RAMÉE ne peut contester leur commercialisation par le précédent preneur, pièces intimée n° 26 et 27, alors qu'ils étaient âgés de moins de 10 ans et a reconnu, selon sommation d'huissier en date du 24 mai 2013, être bien l'auteur de leur coupe et de leur commercialisation. Il en ressort qu'en pénétrant sur la parcelle mise à disposition de la SARL et en coupant pour les vendre les peupliers dont la propriété lui était laissée, le GFR DE LA RAMÉE a porté atteinte à ses droits. En conséquence, il convient de débouter le GFR DE LA RAMÉE de l'ensemble de ses demandes et de porter à 5000 euros le montant des dommages-intérêts qui seront alloués à la SARL. » (arrêt, p. 5, pénultième et dernier al.) ;

1°) ALORS QUE le bailleur devient, sauf stipulation contraire, propriétaire des plantations effectuées par le preneur sur le fonds loué au fur et à mesure de leur réalisation ; qu'en condamnant le GFR de la Ramée pour avoir coupé et commercialisé des peupliers par la considération que la SARL Candé Fruits en serait le propriétaire, le bailleur laissant au locataire, pendant la durée du bail, la propriété des ouvrages et plantations qu'il a régulièrement élevés, alors que le bailleur devient immédiatement propriétaire des plantations effectuées par le preneur, la cour d'appel a violé l'article 555 du code civil ensemble l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime ;

2°) ALORS, subsidiairement, QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; que les juges ne peuvent dénaturer les termes du litige ; qu'en affirmant, pour condamner le GFR de la Ramée pour avoir coupé et commercialisé des peupliers, que le bailleur laisse au locataire, en l'occurrence la SARL Candé Fruits, pendant la durée du bail, la propriété des ouvrages et plantations qu'il a régulièrement élevés, quand les parties s'accordaient pour considérer que la SCEA Chauviré était l'auteur des plantations des peupliers, de sorte qu'à supposer le principe de l'accession immédiate écartée, le litige portait uniquement sur le point de savoir si la SCEA Chauviré avait cédé les améliorations à la SARL Candé Fruits (conclusions d'appel du GFR de la Ramée, p. 27 et s. ; conclusions de la SARL Candé Fruits, p. 20 et 21), la cour d'appel a dénaturé les termes du litige et ainsi violé l'article 4 du code de procédure civile ;

3°) ALORS, subsidiairement, QUE tout jugement doit être motivé ; que la contradiction de motifs équivaut à un défaut de motifs ; qu'en énonçant d'une part que le bailleur laissait au locataire, pendant la durée du bail, la propriété des ouvrages et plantations qu'il a régulièrement élevés de sorte que le GFR de la Ramée ne pouvait être reconnu propriétaire des peupliers, ceux-ci ayant été plantés par la SCEA Chauviré et, d'autre part, que la propriété des peupliers était laissée à la SARL Candé Fruits, la cour d'appel, qui a statué par des motifs contradictoires, a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4°) ALORS QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'il ne peut fonder sa décision sur les moyens 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 la qualification d'arbres de haute futaie

serait réservée à des arbres de plus de 120 ans alors qu'elle énonçait que les parties avaient soutenu oralement à l'audience les moyens développés dans leurs conclusions et que celles-ci ne faisaient pas état de ce que les arbres de haute futaie seraient des arbres de plus de 120 ans, la cour d'appel, qui a soulevé un moyen sans avoir préalablement recueilli les observations des parties, a méconnu le principe de la contradiction et violé l'article 16 du code de procédure civile ;

5°) ALORS QUE le bailleur peut seul abattre sur la ferme tous les arbres de haute futaie ; que les peupliers constituent des arbres de haute futaie ; qu'en affirmant, pour condamner le GFR de la Ramée à payer à la SARL Candé Fruits des dommages-intérêts de 5000 euros en réparation du préjudice résultant de la coupe et de la commercialisation des peupliers, que la qualification d'arbres de haute futaie serait réservée à des arbres de plus de 120 ans, la cour d'appel a violé l'article 9 du Code des usages locaux à caractère agricole du département de Maine et Loire ;

6°) ALORS QUE le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motifs ; que le GFR de la Ramée faisait valoir dans ses conclusions que les travaux effectués sur les peupliers lui incombait en vertu d'un plan de gestion des plantations homologué par le Centre Régional de la Propriété Forestière (conclusions d'appel, p. 29) ; qu'en ne répondant pas à ses conclusions opérantes, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré le GFR de la Ramée irrecevable en sa demande de rétablissement d'un chemin situé à Freigné cadastré C 866 ;

AUX MOTIFS QUE

« Pour débouter le GFR DE LA RAMÉE de sa demande de rétablissement d'un chemin situé à Freigné cadastré C 866, le premier juge a retenu que le constat d'huissier en date du 23 juin 2011 ne comportant aucune constatation relative à cette parcelle, la preuve n'était pas rapportée de ce que ce chemin serait désormais couvert de culture de blé et par suite impraticable.

Devant la cour, le GFR DE LA RAMÉE prétend en justifier par un constat d'huissier dressé le 17 avril 2015, duquel il ressortirait que ce chemin, recouvert de cultures de colza, ne serait plus praticable.

L'acte de cession du 12 juillet 2010, seul visé par le GFR DE LA RAMÉE, précise en page 35 que "sont également comprises dans ledit bail les parcelles sur Freigné cadastrées C 383 pour 51 a 70 ca et C 385 pour 99 a 80 ca ensemble, 1 ha 51 a 50 ca, et que l'ensemble est traversé par un ancien chemin propriété dudit GFA cadastré C 866 pour 37 a 66 ca non compris audit bail".

Il faut relever que le chemin litigieux est désigné "ancien chemin" et il faut en déduire qu'il ne remplissait plus cet usage lors du bail liant les parties. Il appartient donc au GFR DE LA RAMÉE de justifier de l'état du chemin lors de la prise de possession, ce qu'il ne fait pas. Le bailleur ayant droit, par ailleurs, à l'énoncé de l'article L. 411-72 du code rural et de la pêche maritime, s'il apparaît une dégradation du bien loué, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi, il convient, infirmant le jugement, de déclarer le GFR DE LA RAMÉE irrecevable en sa demande » ; (arrêt, p. 6, al. 2 à 5)

ALORS QUE les chemins d'exploitation sont ceux qui servent à la communication entre divers fonds ou à leur exploitation ; qu'il en découle que le bailleur est en droit d'exiger du preneur l'exécution de son obligation d'entretien du chemin en cours de bail ; qu'en jugeant irrecevable la demande du GFR de la Ramée en rétablissement du chemin cadastré C 866 par la considération que l'article L. 411-72 prévoit que le bailleur a droit, s'il apparaît une dégradation du bien loué, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi alors que le bailleur est en droit d'exiger l'entretien d'un chemin d'exploitation dont il a l'usage en cours de bail, la cour d'appel a violé l'article 9 du bail type de fermage pour les terres de polyculture prévu à l'arrêté préfectoral n° 91-14 du 7 janvier 1991 de Maine et Loire, ensemble les articles L. 162-1 et L. 411-72 du code rural et de la pêche maritime. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel d'Angers , du 8 mars 2016