

Le : 13/05/2013

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 24 avril 2013

N° de pourvoi: 12-12677

ECLI:FR:CCASS:2013:C300499

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas, 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 (Nancy, 31 octobre 2011), que par acte du 20 juin 2005 qualifié de prêt à usage, les époux Claude et Marie-Laure X..., agriculteurs à la retraite, ont mis à la disposition de M. Pascal X..., agriculteur, plusieurs parcelles de terre ; que par acte du 11 mai 2006, les époux X... ont consenti au même un bail de droits à paiement unique annuel ; qu'au terme du contrat de prêt à usage, les époux X... ont agi en expulsion de M. Pascal X... ;

Attendu que M. Pascal X... fait grief à l'arrêt de retenir qu'il est occupant sans droit ni titre des parcelles objets du litige et d'ordonner en conséquence son expulsion, alors, selon le moyen :

1°/ que toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L. 311-1 est régie par les dispositions du statut du fermage ; qu'en outre, lorsque l'accord des parties dissimule une convention sous des apparences ne correspondant pas à la réalité, les juges doivent restituer à l'opération sa qualification avec toutes les conséquences qui en découlent ; qu'enfin, les droits à paiement unique ont une valeur patrimoniale et représentent une

contrepartie onéreuse pour leur titulaire lorsqu'ils sont activés par l'exploitant des terres auxquelles ils sont affectés ; que, dès lors, en se déterminant comme elle l'a fait, tout en constatant que les propriétaires bailleurs avaient fait activer leurs droits à paiement unique (DPU) dans le cadre d'un bail de mise à disposition des terres éligibles à ces droits, ce dont il résultait que ces derniers avaient entendu obtenir une valorisation de leurs parcelles, celle-ci constituant la contrepartie onéreuse de la convention de mise à disposition des terres, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime et 46, 47 du Règlement CE 1782.2003 du Conseil du 29 septembre 2003 et 27 du Règlement (CE) 795-2004 du 20 avril 2004 ;

2°/ que le juge doit nécessairement procéder à l'analyse, même succincte de pièces et documents versés aux débats à l'appui de leurs prétentions ; qu'en l'espèce, M. Pascal X... avait versé aux débats deux attestations de bail verbal, un bail de droits à paiement unique en accompagnement d'un bail de foncier, et un bulletin de mutation des parcelles à la MSA, desquels il résultait que les consorts X... avaient admis de reconnaître à M. Pascal X... la qualité juridique de preneur ; que, dès lors, en se déterminant comme elle l'a fait, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard des articles L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime et 455 du code de procédure civile ;

3°/ qu'en statuant encore comme elle l'a fait, sans rechercher, comme elle y était pourtant invitée, si les propriétaires en mettant en place le montage juridique constitué par la conclusion d'un contrat de prêt à usage accompagné d'un bail de cession de droits à paiement unique annuel, n'avaient pas eu l'intention de contourner la réglementation d'ordre public du statut du fermage et du régime juridique des droits à paiement unique de sorte que l'ensemble des contrats qui formait un tout indivisible, était entaché de fraude, la cour d'appel n'a pas, de ce chef également, donné une base légale à sa décision au regard de l'article L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime ;

Mais attendu qu'ayant retenu, par une appréciation souveraine des preuves qui lui étaient soumises, que la valorisation patrimoniale des terres par l'exploitant qui perçoit les droits à paiement unique qui lui sont concédés par le propriétaire, et la préservation desdits droits au bénéfice de celui-ci, n'était pas de nature à constituer la contrepartie onéreuse de la mise à disposition des terres, la cour d'appel, qui a pu en déduire, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, que M. Pascal X... n'était pas titulaire d'un bail à ferme, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Pascal X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. Pascal X... à payer à M. et Mme Claude X... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de M. Pascal X... ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas, avocat aux Conseils, pour M. Pascal X...

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit que Monsieur Pascal X... est occupant sans droit ni titre des parcelles d'une superficie totale de 24 ha 21 a appartenant à M. Claude X... et à Madame Marie Laure X... sur le territoire de la commune de LENONCOURT, et d'avoir, en conséquence, ordonné à M. Pascal X... de libérer lesdites parcelles dans le délai de quinze jours suivant la signification de l'arrêt ;

AUX MOTIFS QUE les parties ont conclu le 20 juin 2005 un contrat de prêt à usage portant sur l'exploitation, à titre gratuit, de différentes parcelles d'une surface de 7 hectares 25 ares et 70 ca jusqu'au 1er novembre 2005 ; que ce prêt à usage a été remplacé le 11 mai 2006 par un "bail de droits à paiement unique, en accompagnement d'un bail de foncier" portant, suivant attestation de bail annuel en date du 10 mai 2006, sur les parcelles situées à Lenoncourt ZH 62 de 22,15 ares, ZH 64 de 23,65 ares, ZH 63 de 39,60 ares, ZD 61 de 3 ha 38 ares 63 ca, ZH 22 de 96,80 ares, ZH 127 de 2 ha 98 a 34 ca, ZH 127 de 19,55 ares, ZH 127 de I ha 6l ares 30ca, ZA 60 de 1 ha 80a 05ca, ZD13 de I ha 5l ares 65 ca, ZD 18 de 3 ha 43 a 95 ca, ZD 50 de 2 ha 57 a 10 ca, ZH 50 de 2 ha 14 ares 40 ca, ZH 45 de 72 ares 70 ca et ZH 45 de 2 ha 01 a 40 ca - et ce conformément aux dispositions des règlements CE n° 1782/2003 du Conseil du 29 septembre 2003 et n° 795/2004 de la Commission du 21 avril 2004 suivant lesquelles le droit à paiement unique est susceptible d'être loué avec les terres dans le cadre d'un bail les parties convenant que le contrat de bail de terres agricoles emporte également et jusqu'à la même échéance cession à bail par le bailleur au preneur d'un nombre de droits à paiement unique au sens des règlements précités soit 22,77 DPU normaux et 1,44 DPU jachère » ; qu'il est constant que le contrat de bail de terres agricoles ne prévoit aucune contrepartie financière à la mise à disposition des terres agricoles par les bailleurs au preneur; que si les droits à paiement unique, droits incorporels et cessibles, ont une valeur patrimoniale, pour autant, la valorisation patrimoniale des terres du fait de l'exploitation par le preneur qui perçoit lesdits droits à paiement unique qui lui sont concédés par le propriétaire, et la préservation desdits droits au bénéfice de ce dernier, n'est pas de nature à constituer la contrepartie onéreuse de la mise à disposition des terres ; que M. Pascal X... qui a exploité les terres litigieuses, en percevant les droits à paiement unique et sans acquitter un quelconque fermage - les bailleurs ayant légitimement refusé les règlements qui leur ont été adressés en avril et novembre 2007 par Pascal X... dès lors qu'aucune contrepartie financière n'avait été convenue entre les parties, ne peut prétendre en l'absence de contrepartie financière au profit des propriétaires, qu'il est titulaire d'un bail à ferme ;

ALORS, D'UNE PART, QUE toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L.

311-1 est régie par les dispositions du statut du fermage ; qu'en outre, lorsque l'accord des parties dissimule une convention sous des apparences ne correspondant pas à la réalité, les juges doivent restituer à l'opération sa qualification avec toutes les conséquences qui en découlent ; qu'enfin, les droits à paiement unique ont une valeur patrimoniale et représentent une contrepartie onéreuse pour leur titulaire lorsqu'ils sont activés par l'exploitant des terres auxquelles ils sont affectés ; que, dès lors, en se déterminant comme elle l'a fait, tout en constatant que les propriétaires bailleurs avaient fait activer leurs droits à paiement unique (DPU) dans le cadre d'un bail de mise à disposition des terres éligibles à ces droits, ce dont il résultait que ces derniers avaient entendu obtenir une valorisation de leurs parcelles, celle-ci constituant la contrepartie onéreuse de la convention de mise à disposition des terres, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles L. 411-1 du Code rural et de la pêche maritime et 46, 47 du Règlement CE 1782.2003 du Conseil du 29 septembre 2003 et 27 du Règlement (CE) 795-2004 du 20 avril 2004 ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE le juge doit nécessairement procéder à l'analyse, même succincte de pièces et documents versés aux débats à l'appui de leurs prétentions ; qu'en l'espèce, Monsieur Pascal X... avait versé aux débats deux attestations de bail verbal, un bail de droits à paiement unique en accompagnement d'un bail de foncier, et un bulletin de mutation des parcelles à la MSA, desquels il résultait que les consorts X... avaient admis de reconnaître à M. Pascal X... la qualité juridique de preneur ; que, dès lors, en se déterminant comme elle l'a fait, la Cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard des articles L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime et 455 du Code de procédure civile ;

ALORS, ENFIN, QU'en statuant encore comme elle l'a fait, sans rechercher, comme elle y était pourtant invitée, si les propriétaires en mettant en place le montage juridique constitué par la conclusion d'un contrat de prêt à usage accompagné d'un bail de cession de droits à paiement unique annuel, n'avaient pas eu l'intention de contourner la réglementation d'ordre public du statut du fermage et du régime juridique des droits à paiement unique de sorte que l'ensemble des contrats qui formait un tout indivisible, était entaché de fraude, la Cour d'appel n'a pas, de ce chef également, donné une base légale à sa décision au regard de l'article L. 411-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Nancy , du 31 octobre 2011