

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 31 octobre 2012**

**N° de pourvoi: 11-23194**

Publié au bulletin

**Cassation**

**M. Terrier (président), président**

Me Blondel, SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le premier moyen :

Vu l'article L. 411-38 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu que le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 28 mars 2011), que les consorts X... sont propriétaires de parcelles données à bail à M. Y... ; que M. Y... a fait apport de son droit au bail à la société civile d'exploitation agricole Gérard Y... (la SCEA), créée le 8 janvier 1989 et transformée en société par actions simplifiée (SAS) le 20 mars 2000 ; que se prévalant d'un défaut d'accord pour l'apport des baux à la SCEA et soutenant que la transformation de la SCEA en SAS constituait une cession prohibée, les bailleurs ont agi en résiliation de ces baux ;

Attendu que pour accueillir la demande, l'arrêt retient que les bailleurs ont autorisé l'apport des baux à la SCEA ; que s'il est de jurisprudence constante que la transformation d'une société civile d'exploitation en une autre forme de société civile d'exploitation ne dissimule pas une cession prohibée, il ne peut en aller de même pour la transformation d'une

société civile en société commerciale réalisée après l'apport du bail ;

Qu'en statuant ainsi alors que la transformation de la SCEA Gérard Y... en SAS Gérard Y... emportait une simple transformation de la forme sociale n'entraînant pas création d'une personne morale nouvelle, ce dont il résultait qu'il ne s'était pas opérée une cession de bail, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 28 mars 2011, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 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 d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne les consorts X... aux dépens ;

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

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 trente et un octobre deux mille douze.  
MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Blondel, avocat aux Conseils, pour la société Gérard Y...

#### PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir prononcé la résiliation, pour cession prohibée, des baux ruraux consentis par les consorts X... le 23 mars 1979 et ordonné, en conséquence, l'expulsion de la SAS GERARD Y... ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE la transformation de la SCEA Gérard Y... en SAS Gérard Y... le 20 mars 2000 emporte selon l'appelante une simple transformation de la forme de la personne morale, de sorte qu'il n'y a pas cession du bail dont celle-ci est déjà titulaire ; que l'appelante soutient également que l'article L. 411-38 du code rural n'est pas applicable en l'absence de cession du bail à une société commerciale ; que l'article L. 411-38 dispose que « le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel du bailleur ... » ; que ces dispositions, qui sont d'ordre public et

déroatoires au principe de prohibition de toute cession de bail rural édicté par l'article L. 411-35 du code civil, ne visent l'apport qu'à une société civile ou à un groupement de producteurs et ne prévoient pas une telle faculté à une société commerciale ; que certes, un bail rural peut être transféré à une société commerciale mais, comme le relèvent justement les intimés, dans une telle situation, il convient de résilier le bail en cours et de conclure un nouveau bail au profit de la société ; que s'il est de jurisprudence constante que la transformation d'une société civile d'exploitation en une autre forme de société civile d'exploitation (EARL ou GAEC) ne dissimule pas une cession prohibée, il ne peut en aller de même pour la transformation d'une société civile en société commerciale réalisée après l'apport du bail ; que l'article L. 411-38 du code rural constitue en effet une dérogation aux dispositions plus générales de l'article L. 411-35, en faveur de la cession du bail à des sociétés civiles d'exploitation ; qu'aucune dérogation n'étant prévue en faveur des sociétés commerciales, le fait d'apporter un bail à une société civile puis de transformer celle-ci en société commerciale doit être regardé comme un contournement des dispositions d'ordre public des articles L. 411-38 et L. 411-35 du code rural ; que la sanction de toute cession prohibée est la nullité de l'apport et la résiliation du bail en application des dispositions d'ordre public des articles L. 411-31-11 1er et 2ème alinéas du code rural ; que la preuve d'une ratification par le bailleur de l'apport à la SAS ne résulte pas des éléments produits ; que compte tenu de ce qui précède, en l'absence d'agrément par les bailleurs à la cession de bail à la SAS, la résiliation des baux en cause pour cession prohibée doit être confirmée ;

ET AUX MOTIFS ENCORE, à les supposer adoptés des premiers juges, QU'en l'espèce, il ressort de la lecture des pièces versées aux débats que le Kbis extrait au 4 septembre 2008 mentionne la « création d'un fonds de commerce en exploitation directe » ; que la difficulté provient de l'existence d'une exploitation agricole ; que sans démontrer la mauvaise foi avérée et malicieuse du défendeur, les demandeurs justifient de la faute du preneur qui a transformé son bail sans les informer en respectant le formalisme légal et ce, même s'ils n'ont rien dit pendant 8 ans ; qu'en outre, à compter de la transformation de la SCEA en SAS, le preneur ne peut plus affirmer qu'il s'agit encore d'un bail rural ; que de plus, force est de constater que le preneur a également commis une faute en continuant de régler les fermages en SAS GERARD Y..., même s'il pouvait difficilement faire autrement au vu de la transformation juridique opérée sans l'accord exprès du bailleur ;

ALORS QUE, D'UNE PART, la transformation régulière d'une société en une société d'une autre forme, qu'elle soit civile ou commerciale, n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle et est dépourvue de tout effet rétroactif ; qu'elle ne peut dès lors être susceptible de dissimuler une cession prohibée des baux ruraux dont est titulaire la société ainsi transformée ; qu'ayant elle-même reconnu la validité de l'apport en société opéré par M. Gérard Y... au profit de la SCEA Gérard Y..., avec l'accord exprès de ses bailleurs, la cour ne pouvait ensuite considérer que la transformation ultérieure de cette société civile d'exploitation agricole (SCEA) en une société par actions simplifiée (SAS) devait s'analyser en une cession prohibée des baux ruraux litigieux ; qu'en statuant comme elle le fait, la cour viole, par refus d'application, l'article 1844-3 du code civil et, par fausse application, les articles L. 411-35 et L. 411-38 du code rural, devenu code rural et de la pêche maritime, dans leur rédaction applicable à la cause ;

ALORS QUE, D'AUTRE PART, et en toute hypothèse s'il faut considérer que la cour a entendu sanctionner une fraude à la loi, force est alors d'observer que son arrêt ne

comporte aucune constatation utile qui puisse faire conclure à la volonté délibérée de M. Gérard Y... de procéder comme il l'a fait, dans le dessein de permettre in fine le transfert de son bail à une société d'une autre forme que celles expressément visées par l'article L. 411-38 du code rural, l'élément intentionnel de la fraude n'étant donc nullement caractérisé, ce d'autant que plus de dix ans se sont écoulés entre l'apport des baux litigieux à la SCEA GERARD Y... et sa transformation en société anonyme à forme simplifiée ; que sous cet angle, l'arrêt n'est pas légalement justifié au regard de l'article L. 411-38 du code rural, dans sa rédaction applicable à la cause, et de la règle *fraus omnia corrumpit* ;

ET ALORS ENFIN QUE, la transformation d'une société civile d'exploitation agricole (SCEA) en société commerciale par action simplifiée (SAS) n'implique nullement que le bail rural dont est titulaire la société en cause se trouve lui-même transformé, d'où il suit qu'en estimant le contraire, par motifs adoptés du jugement, la cour viole les articles 1134 et 1844-3 du code civil.

## SECOND MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir prononcé la résiliation, pour cession prohibée, des baux ruraux consentis par les consorts X... le 23 mars 1979 et ordonné, en conséquence, l'expulsion de la SAS GERARD Y... ;

AUX MOTIFS QUE la transformation de la SCEA Gérard Y... en SAS Gérard Y... le 20 mars 2000 emporte selon l'appelante une simple transformation de la forme de la personne morale, de sorte qu'il n'y a pas cession du bail dont celle-ci est déjà titulaire ; que l'appelante soutient également que l'article L. 411-38 du code rural n'est pas applicable en l'absence de cession du bail à une société commerciale ; que l'article L. 411-38 dispose que « le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel du bailleur ... » ; que ces dispositions sont d'ordre public dérogoires au principe de prohibition de toute cession de bail rural édicté par l'article L. 411-35 du code civil ne visent l'apport qu'à une société civile ou à un groupement de producteurs et ne prévoient pas une telle faculté à une société commerciale ; que certes, un bail rural peut être transféré à une société commerciale mais, comme le relèvent justement les intimés, dans une telle situation, il convient de résilier le bail en cours et de conclure un nouveau bail au profit de la société ; que s'il est de jurisprudence constante que la transformation d'une société civile d'exploitation en une autre forme de société civile d'exploitation (EARL ou GAEC) ne dissimule pas une cession prohibée, il ne peut en aller de même pour la transformation d'une société civile en société commerciale réalisée après l'apport du bail ; que l'article L. 411-38 du code rural constitue en effet une dérogation aux dispositions plus générales de l'article L. 411-35, en faveur de la cession du bail à des sociétés civiles d'exploitation ; qu'aucune dérogation n'étant prévue en faveur des sociétés commerciales, le fait d'apporter un bail à une société civile puis de transformer celle-ci en société commerciale doit être regardé comme un contournement des dispositions d'ordre public des articles L. 411-38 et L. 411-35 du code rural ; que la sanction de toute cession prohibée est la nullité de l'apport et la résiliation du bail en application des dispositions d'ordre public des articles L. 411-31-11 1er et 2ème alinéas du code rural ; que la preuve d'une ratification par le bailleur de l'apport à la SAS ne

résulte pas des éléments produits ; que compte tenu de ce qui précède, en l'absence d'agrément par les bailleurs à la cession de bail à la SAS, la résiliation des baux en cause pour cession prohibée doit être confirmée ;

ALORS QUE nul ne peut être jugé sans avoir été entendu ou appelé ; que l'inobservation de cette règle, qui est d'ordre public, doit être relevée d'office par les juges du fond, et en tant que de besoin par la Cour de cassation elle-même ; qu'en l'espèce, en admettant, comme le retient l'arrêt, que l'apport à la SCEA GERARD Y... des baux litigieux soit constitutif, du fait de la transformation ultérieure de cette société civile en société par actions simplifiée, d'une cession prohibée de bail rural, force serait alors d'en déduire que la société GERARD Y... était réputée n'avoir jamais été titulaire des baux litigieux, par l'effet de la nullité découlant de la cession prohibée, et que M. Gérard Y... était corrélativement réputé être demeuré le seul preneur ; que dès lors, la résiliation de ses propres baux ne pouvait être prononcée sans qu'il ait été préalablement appelé sur la cause ; qu'il ne résulte pourtant, ni de l'arrêt attaqué, ni du jugement entrepris, ni d'aucune autre pièce de la procédure, que M. Gérard Y..., pris en son nom personnel, ait été entendu ou appelé, ce en quoi la cour viole les articles 14 du code de procédure civile et 6 § 1 de la Convention européenne des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 28 mars 2011