

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 4 juin 2014

N° de pourvoi: 13-14.143

ECLI:FR:CCASS:2014:C300745

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, SCP Gatineau et Fattaccini, 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 L. 412-5 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu que bénéficie du droit de préemption le preneur ayant exercé, au moins pendant trois ans, la profession agricole et exploitant par lui-même ou par sa famille le fonds mis en vente ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 22 novembre 2012), qu'ayant appris que M. X... avait vendu à M. Y... une parcelle de terre qu'il estimait mise à sa disposition dans le cadre d'un bail rural verbal consenti à un de ses associés, le GAEC de Bouffanais (le GAEC) a fait délivrer assignation aux deux premiers en annulation de la vente ;

Attendu que pour débouter le GAEC de sa demande, l'arrêt retient que celui-ci n'établit pas cultiver ou utiliser cette parcelle pour les besoins de son activité agricole ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'appréciation de l'exploitation effective par le preneur doit se faire en prenant en compte l'ensemble des terres affermées et non la seule parcelle vendue, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 22 novembre 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ; 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 Bordeaux, autrement composée ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. X... ; le condamne à payer au GAEC de Bouffanais 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 quatre juin deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils, pour le GAEC de Bouffanais

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté le GAEC DU BOUFFANAIS de l'ensemble de ses demandes et de l'AVOIR condamné à verser à Monsieur Jack X... la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

AUX MOTIFS PROPRES QU' « aucune des parties ne conteste le fait qu'un bail rural verbal soit en cours entre M. Jack X... et le GAEC sur 2 hectares de terres (sans autre précision), mise à disposition intervenue à titre onéreux ; seule l'inclusion dans ce bail d'une moitié de la parcelle ZD 138, de 26 a 80 ca, pose problème : le litige porte donc sur une superficie de 13 a 40 ca, sur laquelle le GAEC DU BOUFFANAIS revendique un bail rural que lui dénie M. X... En l'absence d'élément nouveau soumis à son appréciation, la Cour estime que les premiers juges, par des motifs pertinents qu'elle approuve, ont fait une exacte appréciation des faits de la cause et du droit des parties et confirme la décision déférée sur ce point ; (...) les premiers juges, après avoir rappelé les dispositions de l'article L 412-5 et L 412-8 du code rural concernant le droit de préemption du preneur en cas de vente du bien affermé ont estimé, sans motiver au vu des éléments de la cause et par une simple formule générale, que le GAEC DU BOUFFANAIS remplissait les conditions prescrites pour le faire. La Cour estime nécessaire de rechercher, au vu des pièces versées aux débats si le GAEC DU BOUFFANAIS exploitait bien la parcelle revendiquée au moment de la vente la preuve de cette exploitation lui incombant. Or, force est de constater que le GAEC se contente de produire aux débats l'attestation générale de M. François Z... aux termes de laquelle le GAEC DU BOUFFANAIS exploite depuis plusieurs années la parcelle de terre cadastrée ZD 30 et une partie de la parcelle cultivée jusqu'à une rangée d'arbres fruitiers servant de limite d'exploitation alors même que M. X... produit notamment l'attestation de Mme Irène A... selon laquelle l'autre moitié de parcelle de Monsieur Jack X... jouxtant la mienne ZD 29 n'est plus cultivée depuis bien des années par M. Christian B... mais lui sert à déverser ses restes de désherbants et insecticides après rinçages de ses rampes d'épandage et aussi à régler le débit de celles-ci. Le GAEC n'apporte en fait aucun élément sur les cultures qu'il fait sur ces quelques ares de terrain ou sur l'utilisation qu'il en fait dans le cadre de son exploitation agricole. La Cour estime donc que le GAEC DU BOUFFANAIS ne rapporte pas la preuve d'une exploitation réelle de ces 13 a 40 ca, objet du litige et infirme sur ce point la décision des premiers juges en déboutant par voie de conséquence le GAEC DU BOUFFANAIS de l'ensemble de ses demandes (...) ; L'équité et les circonstances de la cause commandent de faire application de l'article 700 du code de procédure civile au bénéfice de M. Jack X... qui se verra allouer la somme de 2000€ à ce titre » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE les versements à titre de fermage pour deux hectares sont compatibles avec l'exploitation de la moitié de la parcelle cadastrée ZD n° 138, telle qu'elle ressort de diverses attestations, puisque l'exploitation de la moitié de cette parcelle de 26 ares 80 centiares, soit 13 ares 40 centiares, porte la superficie exploitée à 2 hectares et 85 centiares ; que dès lors, il appert qu'en donnant quittance en 1993 et 1994 des fermages payés pour 2 hectares, soit une superficie englobant une partie (pour 13 ares) de la parcelle ZD 138, et en recevant sans protestation pendant les 16 années suivantes le paiement d'un fermage équivalent, Monsieur Jack X... a consenti à l'exploitation à titre onéreux de cette parcelle par le GAEC DE BOUFFANAIS ; que cette parcelle, incluse dans un ensemble de 2 hectares, soit un ensemble supérieur au seuil d'application du statut du fermage, est donc l'objet d'un bail rural soumis aux dispositions des articles L. 411-1 et suivants du Code rural ; qu'il est dès lors établi que le bail rural

verbal, soumis aux dispositions des articles L. 411-1 et suivants du Code rural, conclu entre Monsieur Jack X... et le GAEC DE BOUFFANAIS, porte sur la parcelle ZD n° 138 depuis 1993 ;

1. ALORS QUE la condition d'exploitation du fonds à laquelle est subordonné l'exercice du droit de préemption prévu par l'article L. 412-1 du Code rural et de la pêche maritime s'apprécie au regard de l'ensemble des parcelles faisant l'objet du bail rural, quand bien même il serait procédé à la vente partielle du fonds loué ; qu'en l'espèce, pour débouter le GAEC DU BOUFFANAIS de sa demande d'annulation de la vente de la parcelle ZD 138 en violation de son droit de préemption, la Cour d'appel, après avoir relevé que la moitié de cette parcelle était comprise dans l'assiette du bail rural consenti par Monsieur X... au GAEC DU BOUFFANAIS, a estimé devoir subordonner le bénéfice du droit de préemption du preneur à la preuve de l'exploitation par ce dernier de la seule parcelle litigieuse; qu'en statuant ainsi, quand cette condition d'exploitation s'apprécie au regard de l'ensemble du fonds donné à bail, la Cour d'appel a violé les articles L. 412-1 et L. 412-5 du Code rural et de la pêche maritime.

2. ALORS en toute hypothèse QU' à supposer même que l'exploitation du fonds doive être appréciée au regard de la seule parcelle vendue, le rinçage et le réglage, sur cette parcelle, des rampes d'épandage utilisées sur l'exploitation constituaient des activités agricoles justifiant le bénéfice du droit de préemption en cause ; qu'en l'espèce, pour débouter le GAEC DE BOUFFANAIS de ses demandes tendant à voir annuler la vente de la parcelle ZD 138 en violation de son droit de préemption, la Cour d'appel s'est fondée sur l'attestation de Madame A... selon laquelle la partie de cette parcelle faisant l'objet du bail rural consenti au GAEC DE BOUFFANAIS « sert à déverser ses restes de désherbants et insecticides après rinçages de ses rampes d'épandage et aussi à régler le débit de celles-ci » ; qu'en affirmant que le GAEC DE BOUFFANAIS n'apportait aucun élément sur l'utilisation qu'il faisait de la partie de cette parcelle litigieuse dans le cadre de son exploitation agricole, quand il ressortait de ses propres constatations qu'elle était utilisée pour rincer et régler les rampes d'épandage utilisées par l'exploitant agricole, activités qui correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal et qui constituent une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi qu'une activité exercée par un exploitant agricole qui a pour support l'exploitation, la Cour d'appel a violé les articles L. 311-1, L. 412-1 et L. 412-5 du Code rural et de la pêche maritime.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Bordeaux , du 22 novembre 2012