

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 4 juin 2014

N° de pourvoi: 13-15141

ECLI:FR:CCASS:2014:C300746

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, SCP Waquet, Farge et Hazan,
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. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article L. 411-64 du même code ;

Attendu que sous réserve des dispositions particulières aux baux cessibles hors du cadre familial et nonobstant les dispositions de l'article 1717 du code civil, toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie, avec l'agrément du bailleur, au profit du conjoint ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés ; qu'à défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le tribunal paritaire ; Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 31 janvier 2013), que M. X..., locataire de biens ruraux appartenant aux consorts Y..., ayant reçu un congé fondé sur l'âge, a assigné les bailleurs afin d'être autorisé à céder le bail à son fils ;

Attendu que pour rejeter cette demande, l'arrêt, qui relève qu'un autre candidat à l'exploitation du bien loué dispose également d'une autorisation d'exploiter fondée sur le projet de constitution d'un GAEC et, à la différence de M. X... fils, sur l'occupation de la maison située sur les terres, retient que les consorts Y... ont légitimement pu considérer que la conclusion d'un nouveau bail avec le premier présentait pour eux davantage de garanties d'une bonne exploitation du fonds que la cession du bail au second ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser une atteinte aux intérêts légitimes du bailleur de nature à faire obstacle à la cession prévue par l'article L. 411-64

du code rural et de la pêche maritime, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 31 janvier 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon ; 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 Lyon, autrement composée ;

Condamne les consorts Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les consorts Y... à payer à MM. X... la somme globale de 3 000 euros ; rejette la demande des consorts Y... ;

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 Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat aux Conseils, pour les consorts X....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir, par confirmation du jugement entrepris, débouté Monsieur René X... de sa demande d'autorisation de cession, au profit de son fils Philippe, du bail à lui consenti le 20 juin 1983, par les consorts Y...,

AUX MOTIFS que devant la Cour les consorts X... justifient de ce que Philippe X... bénéficie de deux accords tacites de l'administration valant autorisation d'exploiter notifiées les 3 novembre 2010 pour les parcelles appartenant aux intimés et 12 mai 2011 pour un autre ensemble de parcelles appartenant à René X... ; que toutefois, les intimés établissent qu'une autorisation préalable d'exploiter les parcelles dont ils sont propriétaires a été accordée le 26 avril 2011 au sieur Clément A... ; que les consorts Y... font en outre observer que l'administration peut délivrer plusieurs autorisations lorsque plusieurs candidats de même rang de priorité sont en présence et que dans une telle hypothèse, il appartient au propriétaire de choisir celui de ces candidats avec lequel il entend contracter et qu'en tout état de cause les autorisations tacites dont font état les consorts X... sont périmées faute de publication de leur notification et de mise en culture dans l'année ayant suivi cette notification ; que surabondamment, l'autorisation accordée au sieur A... est fondée sur un projet de constitution d'un GAEC prévoyait l'occupation par le preneur de la maison d'habitation sise sur le domaine, alors que Philippe X... vit avec son épouse dans une maison dont celle-ci est propriétaire à plusieurs kilomètres des terres en cause et n'envisage pas de s'installer dans la maison sise sur les parcelles louées ; que, dans ces conditions, les consorts Y... ont légitimement pu considérer que la conclusion d'un nouveau bail avec le sieur A... présentait pour eux davantage de garantie d'une bonne exploitation du fonds que la cession à Philippe X... du bail rural qui les liait à René X... ;

ALORS, D'UNE PART, QUE le juge appelé à se prononcer sur une demande de cession doit apprécier l'intérêt légitime du bailleur en tenant compte de la bonne foi du cédant et de la capacité du cessionnaire à respecter les obligations nées du contrat ; qu'en particulier il doit rechercher si le candidat à la cession a sollicité et le cas échéant, obtenu

l'autorisation administrative d'exploitation, lorsqu'elle est nécessaire, en se plaçant à la date de la cession projetée ; que dès lors, en statuant comme elle l'a fait, tout en constatant qu'à la date d'effet du congé, qui était la date de cession envisagée, soit le 10 novembre 2010, Philippe X..., cessionnaire pressenti, disposait d'une autorisation tacite d'exploiter les parcelles données à bail, notifiée le 3 novembre 2010, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles L. 411-35, L.411-64 et R. 331-2 du code rural et de la pêche maritime ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE la circonstance qu'une autorisation d'exploiter les parcelles en litige eût été délivrée le 26 avril 2011 soit plusieurs mois après la date projetée de la cession à un autre exploitant, qui n'était pas candidat à la cession, fondée au demeurant sur l'occupation par le futur preneur de la maison d'habitation située sur les parcelles louées, n'était pas en elle-même de nature à justifier le refus de cession ; que dès lors, en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a ajouté aux textes ci-dessus visés, une condition qu'ils ne postulent pas, et les a donc violés ;

ALORS ENFIN QU'EN TOUTE HYPOTHESE lorsque le fonds est loué, l'autorisation d'exploiter n'est périmée que si le fonds n'a pas été mis en culture avant l'expiration de l'année culturale qui suit le départ effectif du preneur ; que dès lors, en retenant que l'autorisation tacite d'exploiter les parcelles données à bail, dont bénéficiait Philippe X... était périmée, sans même constater le départ effectif du preneur, la Cour d'appel a procédé d'une violation des articles L. 411-35, L. 411-64, R. 331- 2 et R. 331-4 du code rural et de la pêche maritime.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Lyon , du 31 janvier 2013