

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 5 novembre 2014

N° de pourvoi: 13-24.503

ECLI:FR:CCASS:2014:C301318

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (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 (Amiens, 30 mai 2013), que M. X... a donné à bail à Mme Y..., épouse Z..., diverses parcelles de terre ; que cette dernière, qui s'était heurtée au refus du bailleur, a sollicité du tribunal paritaire des baux ruraux l'autorisation de céder son bail à sa fille, Mme Z..., épouse A... ; que M. X... a reconventionnellement demandé la résiliation du bail ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal, pris en ses deux premières branches :

Attendu que Mme Y..., épouse Z..., fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande d'autorisation de cession du bail, alors, selon le moyen :

1°/ que le caractère temporaire d'une prairie au sens de la réglementation communautaire, à savoir que la nature en herbe de la prairie ne peut excéder cinq campagnes, permet à son exploitant de la faire entrer dans une rotation des cultures de son exploitation ; que la mise en herbe d'une parcelle louée dans un tel cadre temporaire, sans caractère définitif, ne peut donc constituer une opération au nombre de celles visées à l'article L. 411-29 du code rural et de la pêche maritime, nécessitant, à défaut d'accord amiable du bailleur, une information préalable, dont l'omission justifierait le refus d'autorisation judiciaire de cession du bail ; qu'en affirmant que l'organisation par la réglementation communautaire de la constitution par les exploitants agricoles de prairies temporaires entrant dans le cadre d'une rotation ne faisait pas échapper une telle opération, pratiquée par Mme Z... sur deux parcelles données à bail, au formalisme de l'article L. 411-29 du code rural et de la pêche maritime et que l'absence de ce formalisme justifiait le refus de cession du bail au profit de sa fille, la cour d'appel a violé le texte susvisé, ensemble l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime ;

2°/ que sont réputées non écrites les clauses d'un bail rural restreignant la liberté économique du preneur et le pouvoir d'initiative de ce dernier à modifier les conditions de mise en valeur du fonds donné à bail ; qu'en se fondant sur la clause du bail rural conclu le 8 juillet 1994 interdisant à Mme Z... de faire, « sans le consentement exprès et écrit du

bailleur, aucun changement dans les lieux loués » pour affirmer que la mise en herbe de deux parcelles louées d'une superficie totale de 4 ha 75 a 50 ca constituait la preneuse de mauvaise foi, quand une telle clause devait être réputée non écrite compte tenu de son caractère général méconnaissant le pouvoir d'initiative reconnu à cette dernière par le statut du fermage sur le fonds pris à bail, la cour d'appel a violé les articles L. 411-35 et L. 415-12 du code rural et de la pêche maritime ;

Mais attendu qu'ayant relevé que Mme Y...- Z... n'avait pas avisé M. X... de la transformation de deux des parcelles affermées en pâtures et en enclos pour chevaux, alors que le bail imposait de recueillir l'accord du bailleur pour tout changement des lieux loués, et exactement retenu que l'article L. 411-29 du code rural et de la pêche maritime suppose une information du bailleur pour un tel changement à défaut d'avoir obtenu préalablement son agrément et que la réglementation communautaire organisant une rotation des cultures n'emporte pas, en l'absence de disposition spéciale, dérogation à ces dispositions d'ordre public, la cour d'appel en a exactement déduit que ce manquement du preneur à ses obligations tant conventionnelles que légales interdisait de lui reconnaître la qualité de preneur de bonne foi, disposant de la faculté de céder son bail ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal, pris en sa troisième branche et le moyen unique du pourvoi incident, réunis :

Attendu que Mme Y... épouse Z... et M. X... font grief à l'arrêt pour l'une de la débouter de sa demande d'autorisation de cession de son bail, pour l'autre de le débouter de sa demande de résiliation de ce bail, alors, selon les moyens :

1°/ que le bailleur peut autoriser tacitement son preneur à exercer son droit de chasse en sus du droit de chasser propre à ce dernier, à condition que cette autorisation soit claire et non équivoque ; qu'en considérant que l'organisation par Mme Z... et son époux de journées de chasse à titre commercial caractérisait une violation du caractère strictement personnel du droit de chasser que l'article L. 415-7 du code rural confère au preneur et justifiait le refus d'autoriser la cession du bail au profit de leur fille, sans même rechercher, compte tenu des éléments versés au dossier, si M. François X..., demeurant sur la commune de Saint-Rémy-en-l'Eau et président de la société communale de chasse depuis 1980, n'avait pas autorisé tacitement sa preneuse à exercer son droit de chasse sur les deux parcelles litigieuses, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 1134 du code civil ;

2°/ que le preneur qui met à la disposition d'une société les terres affermées reste seul titulaire du bail et à ce titre seul titulaire du droit de chasser qui ne profite ni aux autres associés de la société non titulaires du bail ni aux tiers ; qu'en retenant, pour refuser de résilier le bail qu'il n'y avait eu en l'espèce aucun abandon mais mise à disposition par la titulaire du bail de son droit de chasser, tout en constatant que la chasse n'était pas dirigée par Mme Z... seule titulaire du bail, mais par son mari lequel ne bénéficiait d'aucun droit de chasser sur le fonds loué, la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles L. 411-35, L. 411-37 et L. 415-7 du code rural et de la pêche maritime ;

3°/ que le preneur à bail rural soumis au statut du fermage n'est titulaire, par l'effet de son bail, que du droit de chasser sur le fonds loué, ce qui ne lui permet pas d'organiser des chasses payantes ouvertes aux tiers ; qu'en considérant que Mme Z... avait valablement pu utiliser son droit de chasser pour permettre à son mari d'organiser des chasses commerciales sur le fonds loué, tout en constatant qu'en raison de son importance, cette utilisation constituait un déni et une entrave majeure du droit de chasse que la convention des parties réservait expressément et exclusivement au bailleur, la cour d'appel a violé de plus fort les articles L. 411-35, L. 411-37 et L. 415-7 du code rural et de la pêche maritime ;

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu qu'il résultait des attestations des participants aux journées de chasse organisées par Mme Z... et son époux que le territoire de chasse incluait les parcelles données à bail, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, a pu en déduire que si cette mise à disposition, au profit d'un tiers, du droit personnel de chasser, ne constituait pas une sous-location prohibée au sens de l'article L. 411-35 du code rural, elle suffisait, en raison de l'importance de l'obligation méconnue, à constituer Mme Z... de mauvaise foi et à la priver de sa faculté de céder le bail ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chaque partie ses propres dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du cinq novembre deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit, au pourvoi principal, par la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat aux Conseils, pour Mme Y...

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, d'avoir débouté Mme Marie-Christine Y... épouse Z... de sa demande d'autorisation de cession du bail conclu le 8 juillet 1994 au profit de sa fille, Mme Laetitia Z... épouse A...,

AUX MOTIFS QU'« il n'est contesté, ni que les parcelles ZC 56 et ZD 9 données à bail en nature de " terre " ont été transformées en pâtures et en enclos pour chevaux, cette modification étant au demeurant établie par le procès-verbal de constat par Me N..., Huissier de justice, le 23 mars 2010, ni que Mme Marie-Christine Y... n'a pas informé le bailleur de ce changement de nature affectant cependant 25, 82 % de la superficie des biens affermés ; qu'ainsi, alors, d'une part, que le bail liant les parties interdit à l'intimée d'opérer, sauf accord exprès et par écrit du bailleur qui fait en l'occurrence défaut un quelconque changement dans les lieux loués (conditions générales 7°), d'autre part, que l'article L 411-29 du code rural n'autorise le preneur à mettre en herbe des parcelles de terres qu'avec l'accord du bailleur ou, à défaut de cet agrément, qu'après avoir fourni à celui-ci par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois précédent l'opération projetée une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre dont l'exécution ne peut intervenir qu'en l'absence de saisine par le bailleur, dans les quinze jours de la réception de cet avis, du tribunal paritaire ou qu'après décision de cette juridiction n'admettant pas la recevabilité ou le bien fondé des motifs de l'opposition du bailleur et encore que l'organisation par la réglementation communautaire de la constitution par les exploitants agricoles de prairies temporaires entrant dans le cadre d'une rotation n'emporte pas en l'absence de disposition spéciale dérogation à ces dispositions d'ordre public, il apparaît que l'intimée en modifiant sans l'accord du bailleur exigé par la convention des parties et sans recourir à la procédure imposée par l'article L 411-29 du code rural, la nature des parcelles ZC 56 et ZD 9 transformées en pâtures et en enclos pour chevaux a manqué à ses obligations tant contractuelles que légales nées de son bail ;

que le présent arrêt a déjà retenu à l'occasion de l'examen de la demande de résiliation de bail formée par M. François X... que les époux Z...- Y... avaient, pour le déroulement des journées de chasse qu'ils organisaient à titre commercial sur la commune de Saint-Rémy-en-l'Eau (Oise), inclus dans le territoire cynégétique les parcelles ZB n° 35 et ZC n° 6 d'une contenance totale de 6 ha 52 a 42 ca affermées à Mme Marie-Christine Y... en vertu du bail renouvelé du 8 juillet 1994 ; que cette utilisation caractérise une violation du caractère strictement personnel du droit de chasser que l'article L 415-7 du code rural confère au preneur comme, par l'importance de la clientèle accueillie (la chasse en battue

étant organisée avec un minimum de quinze participants selon le site internet des époux Z...- Y...), un déni et une entrave majeure au droit de chasse que la convention des parties réserve expressément et exclusivement au bailleur (conditions générales 9°) ; que M. François X... est ainsi fondé à faire grief à l'intimée de manquements aux obligations, tant contractuelles que légales, auxquelles elle est tenue en vertu du bail ; que les fautes commises par Mme Marie-Christine Y... quant à l'exécution des obligations lui incombant nées de son bail en procédant sans l'accord du bailleur et sans se conformer à la procédure fixée par l'article L 411-29 du code rural, à la transformation de la nature des parcelles ZD 56 et ZD 9, alors qu'il n'est pas démontré que cette opération constitue une amélioration de l'exploitation, et en dévoyant à des fins purement commerciales le droit de chasser lui étant strictement personnel, un tel détournement constituant également une atteinte, particulièrement importante en l'espèce, au droit de chasse appartenant exclusivement au bailleur bien que n'étant pas susceptibles d'entraîner la résiliation du bail révèlent à l'encontre de celle-ci un comportement démontrant le peu de cas qu'elle fait du respect des obligations lui incombant et des prérogatives que la loi ou le contrat accordent au bailleur et interdisant de lui reconnaître la qualité de preneur de bonne foi, disposant de la faculté de céder son bail dans les conditions de l'article L 411-35 du code rural ; que Mme Marie-Christine Y..., sera sur infirmation du jugement déboutée de sa demande tendant à être autorisée à céder le bail renouvelé du 8 juillet 1994 » (arrêt p. 11 et 12) ;

ET AUX MOTIFS ENCORE QUE « l'article L. 415-7 du code rural confère au preneur le droit de chasser sur le fonds loué ; que ce droit lui est strictement personnel et ne peut faire l'objet d'une cession à titre onéreux ou gratuit ni d'une sous-location ; qu'il résulte des productions des parties, d'une part, que Mme Marie-Christine Y... et M. Jean-Marc Z..., son époux, organisent à titre commercial des journées de chasse sur un territoire, selon leur site internet d'environ 200 ha dépendant de la commune de Saint-Rémy-en-l'Eau (Oise) où sont situés les biens faisant l'objet du bail du 8 juillet 1994 et, d'autre part, que les époux Z...- Y... sont sur ladite Commune titulaires du droit de chasser soit en qualité de propriétaires (16 ha) soit en qualité de preneurs de baux leur confèrent ce droit (bail GFA de La Liovette : 124ha 74a 90ca- bail Buquet : 16 ha 36 a 49 ca-bail Decatoire : 31 ha 56 a 64 ca sur une surface totale de 188 ha 68 a 04 ca ; que pour établir que les époux Z...- Y... utilisent les parcelles faisant l'objet du bail litigieux pour l'organisation de leurs journées de chasse M. François X... se prévaut de la fiche de territoire établie pour l'année 2008 par la Fédération des Chasseurs de l'Oise au nom de M. Jean-Marc Z... faisant apparaître une superficie de 206 ha sur le territoire de Saint-Rémy-en-L'eau concernant notamment les lieux-dits « le Sauve » et le « Poirlet » soit une contenance excédant de 17 ha 37 a 96 ca la superficie pour laquelle les époux Z...- Y... sont titulaires du droit de chasser, étant observé que cette différence est pratiquement égale à la superficie des parcelles affermées par l'appelant à Mme Marie-Christine Y... (18 ha 41 a 28 ca) sans que cette dernière puisse l'expliquer par l'attestation de M. B... du 31 octobre 2011 selon laquelle celui-ci aurait laissé le droit de chasse à M. Jean-Marc Z... sur les parcelles C 206 et ZK 24 dès lors que la première est la propriété des époux Z...- Y... ainsi qu'il est établi par l'attestation de Me O..., Notaire, du 17 avril 1997 de sorte que sa contenance (1 ha 09 a 35 ca) est déjà prise en compte au titre des biens dont les époux Z...- Y... sont propriétaires et que la superficie de la seconde est ignorée, ni par le document du 31 janvier 2011 émanant de M. C..., la superficie de la parcelle ZC 109 sur laquelle M. Jean-Marc Z... serait autorisé à chasser n'étant pas précisée ; que le bailleur invoque par ailleurs un certain nombre d'attestations de participants aux journées de chasse organisées en 2008 par les époux Z...- Y... (Messieurs F...- J...- K...- L... et M...), celle établie par M. G... devant être écartée des débats pour le motif retenu par les premiers Juges dont il résulte, d'une part, que le territoire de chasse exploité par les époux Z...- Y... incluait des parcelles données à bail par M. François X..., spécialement celles cadastrées

ZB n° 35 et ZC n° 6, lesquelles ne sont pas concernées par l'échange dont fait état Mme Marie-Christine Y... en se fondant sur le courrier de la société de Chasse de Saint-Rémy-en-l'Eau du 5 septembre 1998, et, d'autre part, que ce n'est qu'à l'occasion de la saison 2010, soit postérieurement au litige installé devant le Tribunal paritaire et à la demande de résiliation de bail formée par M. François X..., ce qui s'évince des termes des écritures déposées en première instance le 24 septembre 2010 par Mme Marie-Christine Y..., que l'accès aux parcelles ZB n° 35 et ZC n° 6 a été interdit aux chasseurs clients des époux Z...- Y... sans que l'intimée établisse comme elle le prétend qu'antérieurement les chasseurs étaient informés verbalement de ne pas avoir à traverser les dites parcelles ; qu'en cet état, alors que Mme Y... ne démontre pas que les époux Z...- Y... étaient titulaires du droit de chasser pour la commune de Saint-Rémy-en-l'Eau sur une superficie excédant 188 ha 68 a 04 ca, que la fiche de territoire émise au nom de M. Jean-Marc Z... par la Fédération des Chasseurs de l'Oise visant, une superficie de 206 ha est établie sur déclaration du chasseur concerné de sorte qu'elle lui est opposable sauf pour celle-ci à démontrer que sa déclaration a été autre et que cette fiche est erronée, preuve qui en l'occurrence n'est pas rapportée, l'intimée s'efforçant au contraire sans y parvenir d'établir que le droit de chasser dont elle est titulaire avec son époux peut s'exercer sur la commune de Saint-Remy-en-l'Eau sur une surface supérieure à 188 ha 68 a 04 ca, que plusieurs participants aux journées de chasse commerciale organisées par les époux Z...- Y... ont attesté soit en désignant expressément les parcelles concernées soit en les localisant précisément, que le territoire de chasse incluait des parcelles données à bail à Mme Marie-Christine Y... par M. François X... et que l'intimée ne produit à l'encontre de ces attestations aucun document contraire qui établirait notamment que des instructions étaient données à ces participants les invitant, à ne pas traverser les parcelles litigieuses appartenant à M. François X..., la Cour constate l'existence en l'espèce d'un faisceau de présomptions graves, précises et concordantes au sens de l'article 1353 du code civil dont s'évince la preuve de l'utilisation par les époux Z...- Y... pour le déroulement des journées de chasse commerciale qu'ils organisaient moyennant le prix de 200 à 220 euros par participant de parcelles comprises au bail renouvelé du 8 juillet 1994 ; que toutefois il est démontré par les attestations précitées, spécialement celles de MM. F... et I..., que la chasse était dirigée et contrôlée par M. Z..., associé avec Mme Y..., son épouse, au sein de l'EARL Z... bénéficiaire de la mise à disposition des biens affermés à cette dernière, lequel présentait le territoire sur lequel la chasse se déroulait et plaçait les chasseurs ; qu'ainsi aucun abandon, de la maîtrise et de la disposition des parcelles litigieuses au profit de tiers n'est caractérisée de sorte que la mise à disposition du droit de chasser personnel bénéficiant à la titulaire du bail au profit des participants aux journées de chasse critiquées ne constitue pas une sous-location prohibée par l'article L 411-35 du code rural », (arrêt p. 5 et 6)

ALORS, D'UNE PART, QUE le caractère temporaire d'une prairie au sens de la réglementation communautaire, à savoir que la nature en herbe de la prairie ne peut excéder 5 campagnes, permet à son exploitant de la faire entrer dans une rotation des cultures de son exploitation ; que la mise en herbe d'une parcelle louée dans un tel cadre temporaire, sans caractère définitif, ne peut donc constituer une opération au nombre de celles visées à l'article L 411-29 du code rural et de la pêche maritime, nécessitant, à défaut d'accord amiable du bailleur, une information préalable, dont l'omission justifierait le refus d'autorisation judiciaire de cession du bail ; qu'en affirmant que l'organisation par la réglementation communautaire de la constitution par les exploitants agricoles de prairies temporaires entrant dans le cadre d'une rotation ne faisait pas échapper une telle opération, pratiquée par Mme Marie-Christine Z... sur deux parcelles données à bail, au formalisme de l'article L. 411-29 du code rural et de la pêche maritime et que l'absence de ce formalisme justifiait le refus de cession du bail au profit de sa fille, la cour d'appel a violé le texte susvisé, ensemble l'article L 411-35 du code rural et de la pêche maritime,

ALORS, D'AUTRE PART, QUE sont réputées non écrites les clauses d'un bail rural restreignant la liberté économique du preneur et le pouvoir d'initiative de ce dernier à modifier les conditions de mise en valeur du fonds donné à bail ; qu'en se fondant sur la clause du bail rural conclu le 8 juillet 1994 interdisant à Mme Z... de faire, « sans le consentement exprès et écrit du bailleur, aucun changement dans les lieux loués » pour affirmer que la mise en herbe de deux parcelles louées d'une superficie totale de 4 ha 75 a 50 ca constituait la preneuse de mauvaise foi, quand une telle clause devait être réputée non écrite compte tenu de son caractère général méconnaissant le pouvoir d'initiative reconnu à cette dernière par le statut du fermage sur le fonds pris à bail, la cour d'appel a violé les articles L 411-35 et L 415-12 du code rural et de la pêche maritime, ALORS, ENFIN, QUE le bailleur peut autoriser tacitement son preneur à exercer son droit de chasse en sus du droit de chasser propre à ce dernier, à condition que cette autorisation soit claire et non équivoque ; qu'en considérant que l'organisation par Mme Z... et son époux de journées de chasse à titre commercial caractérisait une violation du caractère strictement personnel du droit de chasser que l'article L 415-7 du code rural confère au preneur et justifiait le refus d'autoriser la cession du bail au profit de leur fille, sans même rechercher, compte tenu des éléments versés au dossier, si M. François X..., demeurant sur la commune de Saint-Rémy-en-l'Eau et président de la société communale de chasse depuis 1980, n'avait pas autorisé tacitement sa preneuse à exercer son droit de chasse sur les deux parcelles litigieuses, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L 411-35 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 1134 du code civil.

Moyen produit, au pourvoi incident, par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour M. X...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté M. X... de sa demande de résiliation du bail rural dont Mme Z... est titulaire ;

AUX MOTIFS QUE l'article L. 415-7 du code rural confère au preneur le droit de chasser sur le fonds loué ; que ce droit lui est strictement personnel et ne peut faire l'objet d'une cession à titre onéreux ou gratuit ni d'une sous-location ; qu'il résulte des productions des parties, d'une part, que Mme Marie-Christine Y... et M. Jean-Marc Z..., son époux, organisent à titre commercial des journées de chasse sur un territoire, selon leur site internet d'environ 200 ha dépendant de la commune de Saint-Rémy-en-l'Eau (Oise) où sont situés les biens faisant l'objet du bail du 8 juillet 1994 et, d'autre part, que les époux Z...- Y... sont sur ladite Commune titulaires du droit de chasser soit en qualité de propriétaires (16 ha) soit en qualité de preneurs de baux leur confèrent ce droit (bail GFA de La Liovette : 124ha 74a 90ca- bail Buquet : 16 ha 36 a 49 ca-bail Decatoire : 31 ha 56 a 64 ca sur une surface totale de 188 ha 68 a 04 ca ; que pour établir que les époux Z...- Y... utilisent les parcelles faisant l'objet du bail litigieux pour l'organisation de leurs journées de chasse M. François X... se prévaut de la fiche de territoire établie pour l'année 2008 par la Fédération des Chasseurs de l'Oise au nom de M. Jean-Marc Z... faisant apparaître une superficie de 206 ha sur le territoire de Saint-Rémy-en-L'eau concernant notamment les lieux-dits « le Sauve » et le « Poirlet » soit une contenance excédant de 17 ha 37 a 96 ca la superficie pour laquelle les époux Z...- Y... sont titulaires du droit de chasser, étant observé que cette différence est pratiquement égale à la superficie des parcelles affermées par l'appelant à Mme Marie-Christine Y... (18 ha 41 a 28 ca) sans que cette dernière puisse l'expliquer par l'attestation de M. B... du 31 octobre 2011 selon laquelle celui-ci aurait laissé le droit de chasse à M. Jean-Marc Z... sur les parcelles C 206 et ZK 24 dès lors que la première est la propriété des époux Z...- Y... ainsi qu'il est établi par l'attestation de Me O..., Notaire, du 17 avril 1997 de sorte que sa contenance (1 ha 09 a 35 ca) est déjà prise en compte au titre des biens dont les époux Z...- Y... sont propriétaires et que la superficie de la seconde est ignorée, ni par le document du 31 janvier 2011 émanant de M. C..., la superficie de la parcelle ZC 109 sur laquelle M.

Jean-Marc Z... serait autorisé à chasser n'étant pas précisée ; que le bailleur invoque par ailleurs un certain nombre d'attestations de participants aux journées de chasse organisées en 2008 par les époux Z...- Y... (Messieurs F...- J...- K...- L... et M...), celle établie par M. G... devant être écartée des débats pour le motif retenu par les premiers Juges dont il résulte, d'une part, que le territoire de chasse exploité par les époux Z...- Y... incluait des parcelles données à bail par M. François X..., spécialement celles cadastrées ZB n° 35 et ZC n° 6, lesquelles ne sont pas concernées par l'échange dont fait état Mme Marie-Christine Y... en se fondant sur le courrier de la société de Chasse de Saint-Rémy-en-l'Eau du 5 septembre 1998, et, d'autre part, que ce n'est qu'à l'occasion de la saison 2010, soit postérieurement au litige installé devant le Tribunal paritaire et à la demande de résiliation de bail formée par M. François X..., ce qui s'évince des termes des écritures déposées en première instance le 24 septembre 2010 par Mme Marie-Christine Y..., que l'accès aux parcelles ZB n° 35 et ZC n° 6 a été interdit aux chasseurs clients des époux Z...- Y... sans que l'intimée établisse comme elle le prétend qu'antérieurement les chasseurs étaient informés verbalement de ne pas avoir à traverser les dites parcelles ; qu'en cet état, alors que Mme Y... ne démontre pas que les époux Z...- Y... étaient titulaires du droit de chasser pour la commune de Saint-Rémy-en-l'Eau sur une superficie excédant 188 ha 68 a 04 ca, que la fiche de territoire émise au nom de M. Jean-Marc Z... par la Fédération des Chasseurs de l'Oise visant, une superficie de 206 ha est établie sur déclaration du chasseur concerné de sorte qu'elle lui est opposable sauf pour celle-ci à démontrer que sa déclaration a été autre et que cette fiche est erronée, preuve qui en l'occurrence n'est pas rapportée, l'intimée s'efforçant au contraire sans y parvenir d'établir que le droit de chasser dont elle est titulaire avec son époux peut s'exercer sur la commune de Saint-Remy-en-l'Eau sur une surface supérieure à 188 ha 68 a 04 ca, que plusieurs participants aux journées de chasse commerciale organisées par les époux Z...- Y... ont attesté soit en désignant expressément les parcelles concernées soit en les localisant précisément, que le territoire de chasse incluait des parcelles données à bail à Mme Marie-Christine Y... par M. François X... et que l'intimée ne produit à l'encontre de ces attestations aucun document contraire qui établirait notamment que des instructions étaient données à ces participants les invitant, à ne pas traverser les parcelles litigieuses appartenant à M. François X..., la Cour constate l'existence en l'espèce d'un faisceau de présomptions graves, précises et concordantes au sens de l'article 1353 du code civil dont s'évince la preuve de l'utilisation par les époux Z...- Y... pour le déroulement des journées de chasse commerciale qu'ils organisaient moyennant le prix de 200 à 220 euros par participant de parcelles comprises au bail renouvelé du 8 juillet 1994 ; que toutefois il est démontré par les attestations précitées, spécialement celles de MM. F... et I..., que la chasse était dirigée et contrôlée par M. Z..., associé avec Mme Y..., son épouse, au sein de l'Earl Z... bénéficiaire de la mise à disposition des biens affermés à cette dernière, lequel présentait le territoire sur lequel la chasse se déroulait et plaçait les chasseurs ; qu'ainsi aucun abandon, de la maîtrise et de la disposition des parcelles litigieuses au profit de tiers n'est caractérisée de sorte que la mise à disposition du droit de chasser personnel bénéficiant à la titulaire du bail au profit des participants aux journées de chasse critiquées ne constitue pas une sous-location prohibée par l'article L 411-35 du code rural ;

ET AUX MOTIFS QUE le présent arrêt a déjà retenu à l'occasion de l'examen de la demande de résiliation du bail formée par M. François X... que les époux Z... Y... avaient, pour le déroulement des journées de chasse qu'ils organisaient à titre commercial, sur la commune de Saint-Rémy-en-l'Eau (Oise) inclus dans le territoire cynégétique les parcelles ZB n° 35 et ZC n° 6 d'une contenance totale de 6 ha 52 a 42 ca affermées à Mme Marie-Christine Y... en vertu du bail renouvelé du 8 juillet 1994 ; que cette utilisation caractérise une violation du caractère strictement personnel du droit de chasser que l'article L 415-7 du code rural confère au preneur comme par l'importance de la clientèle

accueillie (la chasse en battue étant organisée avec un minimum de 15 participants selon le site Internet des époux Z... Y...), un déni et une entrave majeure du droit de chasse que la convention des parties réserve expressément et exclusivement au bailleur ; que M. François X... est ainsi fondé à faire grief à l'intimée de manquements aux obligations tant contractuelles que légales auxquelles elle est tenue en vertu du bail ;

1) ALORS QUE le preneur qui met à la disposition d'une société les terres affermées reste seul titulaire du bail et à ce titre seul titulaire du droit de chasser qui ne profite ni aux autres associés de la société non titulaires du bail ni aux tiers ; qu'en retenant, pour refuser de résilier le bail qu'il n'y avait eu en l'espèce aucun abandon mais mise à disposition par la titulaire du bail de son droit de chasser, tout en constatant que la chasse n'était pas dirigée par Mme Z... seule titulaire du bail, mais par son mari lequel ne bénéficiait d'aucun droit de chasser sur le fonds loué, la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles L. 411-35, L. 411-37 et L. 415-7 du code rural et de la pêche maritime ;

2) ALORS, en toute hypothèse, QUE le preneur à bail rural soumis au statut du fermage n'est titulaire, par l'effet de son bail, que du droit de chasser sur le fonds loué, ce qui ne lui permet pas d'organiser des chasses payantes ouvertes aux tiers ; qu'en considérant que Mme Z... avait valablement pu utiliser son droit de chasser pour permettre à son mari d'organiser des chasses commerciales sur le fonds loué, tout en constatant qu'en raison de son importance, cette utilisation constituait un déni et une entrave majeure du droit de chasse que la convention des parties réservait expressément et exclusivement au bailleur, la cour d'appel a violé de plus fort les articles L. 411-35, L. 411-37 et L. 415-7 du code rural et de la pêche maritime.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Amiens , du 30 mai 2013