

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 5 novembre 2015

N° de pourvoi: 14-23.875

ECLI:FR:CCASS:2015:C301219

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (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 :
Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 26 juin 2014), que Mme X..., épouse Y..., a donné à bail à M. et Mme Z... des parcelles de terre et un corps de ferme ; que l'immeuble à usage d'habitation du preneur a été détruit par un sinistre puis reconstruit par le bailleur grâce aux indemnités de l'assurance contractée par les preneurs ; qu'à la suite de la résiliation judiciaire du bail, les preneurs ont quitté les lieux et sollicité des propriétaires, Mme Y..., usufruitière, MM. Jean Stanislas et François Y..., nus-propriétaires, le paiement d'une indemnité de sortie ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que, si aucun état des lieux n'avait été dressé lors de l'entrée de M. et Mme Z... dans les lieux en 1975, il en avait été établi un lors de la signature d'un nouveau bail en 1979, que l'expert désigné par ordonnance de référé avait, pour apprécier l'existence d'améliorations apportées au fonds par les preneurs, pris en compte cet état des lieux, tout en prenant en considération le fait que les preneurs avaient pris possession des lieux dès 1975 et qu'ils les avaient quittés deux ans avant les opérations d'expertise, qu'il avait comparé les éléments fournis par les preneurs aux rendements moyens habituellement retenus pour des terres du même ordre et l'évolution des rendements au cours des cinq années précédant le départ des preneurs aux données initiales tirées de l'état des lieux de 1979 et constaté que les rendements avaient progressé, peu important que ceux-ci soient inférieurs aux rendements départementaux, qu'il ne pouvait être retenu que l'expert se serait contenté d'une simple extrapolation ou d'une analyse moyenne pour l'ensemble de l'exploitation et retenu à juste titre, par motifs adoptés, abstraction faite de motifs surabondants, que les bailleurs, qui avaient laissé le soin aux preneurs sortants de récolter les pailles, ne sauraient les revendiquer, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation ni de s'expliquer sur les éléments de preuve qu'elle décidait d'écarter, en a souverainement déduit, procédant à une analyse in concreto, que les bailleurs devaient indemniser les preneurs au titre des améliorations culturelles ;

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

Sur le deuxième moyen du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté par motifs propres et adoptés que les bailleurs avaient procédé à la démolition de bâtiments dont la stabilité était défaillante et que les constats d'huissier de justice produits montraient que deux hangars et divers autres bâtiments étaient en très mauvais état, ce dont il résultait que les dégradations atteignaient le gros-oeuvre et étaient dues à la vétusté, la cour d'appel, qui a retenu que les dégradations n'étaient pas imputables aux preneurs, a légalement justifié sa décision ;

Sur le troisième moyen du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé par motifs adoptés que l'indemnité d'assurance avait été versée en contrepartie des travaux d'embellissement effectués dans le bâtiment avant sa destruction, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif surabondant selon lequel l'immeuble était destiné à la démolition, a pu en déduire que l'indemnisation ne constituait pas un indu ;

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

Mais sur le moyen unique du pourvoi incident :

Vu les articles L. 411-30 III et L. 411-71 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu que, pour rejeter la demande de M. et Mme Z... en paiement d'une indemnité au titre de la reconstruction de l'immeuble d'habitation, l'arrêt retient que ceux-ci n'ont pas participé, même indirectement, au financement de cette reconstruction en payant les primes d'assurance ayant permis au bailleur de percevoir l'indemnité due par l'assureur en raison du sinistre survenu dans ce bâtiment ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le preneur qui participe au financement des dépenses de reconstruction a droit à une indemnité égale au coût des travaux évalué à la date de l'expiration du bail, réduit de 6 % par année écoulée depuis leur exécution, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté M. et Mme Z... de leur demande d'indemnité au titre de la reconstruction du bâtiment d'habitation, l'arrêt rendu le 26 juin 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Douai, autrement composée ;

Condamne MM. Jean et François Y... aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande MM. Jean et François Y... ; les condamne à payer à M. et Mme Z... la somme globale 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 partiellement cassé ;

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 quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits AU POURVOI PRINCIPAL par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils, pour MM. Jean et François Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné solidairement monsieur Jean Stanislas Y... et monsieur François Y... à payer à monsieur et madame Z... la somme de 21. 167 euros au titre des améliorations culturelles.

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur la demande d'indemnité pour le preneur sortant, les articles L 411-69 et R 411-15 du Code rural disposent : " Le preneur qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail " " La preuve des améliorations mentionnées à l'article L. 411-69 résulte soit d'un état des

lieux établi dans les conditions prévues à l'article L. 411-4, soit de tout autre moyen de preuve admis par le droit commun " ; qu'en l'espèce, aucun état des lieux n'a été établi lors de la prise de possession des biens loués par monsieur et madame Z... en novembre 1975, avant même la signature d'un premier bail en date du 23 septembre 1976 ; que conformément aux dispositions de l'article R 411-15 du code rural, l'expertise réalisée par monsieur B..., désigné par le juge des référés, constitue toutefois un moyen de preuve recevable pour établir l'existence d'éventuelles améliorations ; qu'à l'occasion de la signature d'un nouveau bail, en date du 15 juin 1979, un état des lieux a été établi, le 14 juin 1979, par monsieur C..., expert mandaté à cette fin tant par madame Brigitte Y..., bailleresse, que par monsieur et madame Z..., preneurs ; qu'il importe peu à cet égard que le document établi par monsieur C... et annexé au bail notarié n'ait pas été signé par les parties ; qu'afin de mener à bien sa mission, monsieur B... a notamment pu prendre en compte cet état des lieux tout en prenant aussi en considération le fait que les preneurs avaient pris possession des biens loués dès 1975 ; que l'expert a pris soin d'apprécier l'existence d'éventuelles améliorations en se situant à la date à laquelle les preneurs ont libéré les parcelles, soit à la fin de l'année culturale 2006 même si, compte tenu notamment du litige opposant les parties, il n'a pu conduire ses opérations sur place qu'en 2008 ; que, sur les améliorations culturales : l'article L 471-71 du Code rural dispose que l'indemnité est fixée de la manière suivante : « 3° En ce qui concerne les travaux de transformation du sol en vue de sa mise en culture ou d'un changement de culture entraînant une augmentation du potentiel de production du terrain de plus de 20p. 100, les améliorations culturales ainsi que les améliorations foncières mentionnées à l'article L. 411-28, l'indemnité est égale à la somme que coûteraient, à l'expiration du bail, les travaux faits par le preneur dont l'effet est susceptible de se prolonger après son départ, déduction faite de l'amortissement dont la durée ne peut excéder dix-huit ans. (...) » ; que si l'article L 411-4 du Code rural prévoit que l'état des lieux d'entrée constate avec précision le rendement moyen des terres au cours des cinq dernières années, aucune disposition législative n'impose à l'expert désigné pour rechercher l'existence d'une éventuelle amélioration culturale de ne fonder son analyse que sur ce même élément ; qu'en l'espèce, l'expert a pris en compte les éléments précis et détaillés contenus dans l'état des lieux établi en 1979 par monsieur C... ; que ce dernier avait déterminé les rendements moyens des terres louées à partir des déclarations des preneurs pour chaque type de cultures pratiqué, entre 1975 et 1979, sur les différentes parcelles puis, après avoir visité les terres et constaté leur état, il avait comparé ces éléments aux rendements moyens habituellement retenus pour des terres du même ordre ; que l'expert a ensuite déterminé le rendement moyen des terres exploitées par monsieur et madame Z..., pour la période allant de 2002 à la fin de l'année culturale 2006 ; qu'il a noté que ces rendements étaient inférieurs aux rendements départementaux mais il a surtout comparé l'évolution des rendements par rapport aux données initiales tirées du rapport établi en 1979 par monsieur C... ; que l'expert en a déduit que les rendements avaient progressé de 63 % pour le blé, de 98, 5 % pour l'orge de printemps, de 58 % pour les betteraves sucrières et de 53, 2 % pour les pommes de terre ; que conformément au plan d'inventaire déterminé par l'arrêté du 31 octobre 1978, l'expert a ensuite apprécié les améliorations culturales et retenu un solde positif d'évolution des réserves du sol en éléments fertilisants et en matière organique évalué à la somme de 17. 037 euros à laquelle il a ajouté la somme de 4. 130 euros, correspondant à la valeur du fumier de dinde, resté en stock après le départ des preneurs et épandu par monsieur Y..., déduction faite des frais d'épandage ; qu'enfin, l'expert a procédé à des analyses biologiques d'échantillons de terres et conclu que leurs résultats " indiquent que les parcelles exploitées par monsieur Z... de 1976 à 2006, soit pendant 30 ans, sont restituées au propriétaire dans un état de productivité excellent " ajoutant que monsieur Y... qui exploite maintenant les terres pourra faire des économies importantes d'engrais pendant longtemps " et retenant en définitive que ces " résultats

confirment l'enrichissement du sol constaté par les apports d'engrais et de fumier réalisés par monsieur Z... ” ; qu'en procédant ainsi, l'expert n'a pas limité son appréciation à l'apport massif d'engrais qu'il a constaté et il ne s'est pas contenté d'une analyse in abstracto mais a bien, comme il le devait, comparé les rendements constatés en début de bail avec ceux existant à son terme ; qu'il a effectué, en présence des parties, des prélèvements sur quatre parcelles distantes les unes des autres, sans aucune observation à ce sujet des parties présentes lors des prélèvements, de sorte qu'il ne peut pas être retenu que l'expert se serait contenté d'une simple extrapolation ou d'une analyse moyenne pour l'ensemble de l'exploitation, sans tenir compte du fait que cette dernière est disséminée sur trois sites assez distants ; que par ailleurs, pour le calcul de l'indemnité, l'expert a uniquement pris en compte les engrais et fumiers incorporés au sol sans indemniser les fumures ou arrières fumures ; que si messieurs Y... notent que l'expert n'a pas pris en compte leurs remarques relatives à l'application des articles 1777 et 1778 du Code civil, ils ne précisent pas la nature de ces remarques et surtout ils ne fournissent aucun justificatif relatif au montant des pailles et engrais qu'ils auraient entendu retenir ; que le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a retenu, conformément aux conclusions de l'expert, une somme de 21. 167 euros au titre des améliorations culturales ; qu'en définitive, l'indemnité de sortie due par les consorts Y... à Monsieur et Madame Z... doit être fixée, au titre des seules améliorations culturales, à la somme de 21. 167 euros.

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE sur les améliorations culturales proprement dites, l'expert judiciaire B..., après avoir fait des analyses biologiques d'échantillon de terres, a déterminé l'évolution des rendements agricoles en comparant les éléments figurants dans le rapport de l'expert C... établi lors de la conclusion du bail rural et les rendements de l'agriculteur Z... en 2006 pour le blé, l'orge de printemps, l'orge d'hiver, les betteraves sucrières, les pommes de terres et les fèves, qui après comparaison avec les rendements moyens départementaux pour les années 2002 à 2006, s'avèrent inférieurs à ceux-ci ; que cette comparaison a conduit l'expert B... à constater une augmentation de productivité agricole entre 1978 et 2006 ; que l'expert B... a également analysé les documents comptables et la production afin de déterminer pour chaque année l'assolement, le rendement des cultures, les apports en engrais et amendement ainsi que les apports organiques ; que l'expert judiciaire relève que le résultat de l'analyse des terres montre que les époux Z... ont restitué les terres aux propriétaires dans un excellent état de productivité qui permet au nouvel exploitant de faire des économies importantes d'engrais car les teneurs en éléments fertilisants sont importants et permettent de faire l'impasse d'apports en acide phosphorique et en potasse ; qu'en particulier, l'expert B... a déterminé des apports de fumier de dinde à raison de 240 tonnes par an en moyenne et de fumier bovins sur la base de 240 tonnes par an ; que le rapport de l'expert B... fondé sur le résultat des analyses montre un enrichissement du sol résultant des apports d'engrais et de fumier effectués par les époux Z... ; que la méthode utilisée par l'expert judiciaire doit être validée dès lors qu'elle repose sur une analyse concrète de la productivité des terres louées pour la période comprise entre l'entrée dans les lieux et la sortie des époux Z... ; que, par ailleurs, contrairement à l'argumentation de Jean et François Y..., le rapport de l'expert C... constitue un état constat d'entrée de la productivité des terres louées dès lors que cet état a été demandé par le notaire E..., rédacteur du bail rural notarié et que ce rapport a été annexé à l'acte authentique signé par les parties sans que le bailleur émette la moindre réserve sur les constatations de l'expert C... ; que le grief fait à l'expert judiciaire tiré d'une appréciation “ in abstracto “ des améliorations culturales n'est pas fondée en fait comme le montre une lecture complète du rapport d'expertise et des nombreuses pièces remises à l'expert par les époux Z... pour la période 1989 à 2006 des factures des négociants en engrais et phytos, de fournisseurs et coopératives agricoles, un inventaire du centre de gestion du nord, des attestations comptables, des déclarations de surface auprès de la DDA ; que, d'autre part, l'argument de Jean et François Y... selon

lequel l'expert aurait pris en compte une indemnisation prohibée des fumures et arrières fumures sera écarté dans la mesure les engrais et les fumiers sont des éléments d'amélioration culturale dès lors qu'ils sont incorporés au sol ; que, pour toutes ces raisons, il convient de retenir l'existence d'améliorations culturales au profit des preneurs sortants conformément à l'analyse technique de l'expert B... ; que, s'agissant de l'évaluation financière proprement dite, que l'expert judiciaire B... a chiffré l'évolution des réserves de sol en éléments fertilisants et organiques en établissant un bilan qui conduit à retenir une somme de 1. 7037 € ; que l'expert B... a également chiffré à la somme de 4. 130 € les apports en fumier de volailles et de fumier de bovins dont la preuve est rapportée par les factures ; que l'expert B... a calculé le montant de l'indemnité en se référant aux indications prévus par l'arrêté du 31 octobre 1978 comme le prévoit l'article R 41 1-15 du Code rural ; que l'expert a également appliqué la valeur d'amortissement prévue à l'article L4 1-71 3ème du Code rural ; que, par contre, comme le soutiennent les époux Z..., les bailleurs avaient laissé le soin aux preneurs sortants de récolter les pailles au sens de l'article 1777 du Code civil ainsi que le confirme une lettre du Sous-préfet de Dunkerque en date du 11 octobre 2006 ; que de ce fait, les bailleurs ne sauraient les revendiquer ; qu'en conclusion, qu'il convient de retenir la somme globale de 21. 167 € comme valeur des améliorations culturales conformément aux estimations de l'expert judiciaire B....

1) ALORS QU'en application de l'article L 411-15 du Code rural et de la pêche maritime, la preuve des améliorations mentionnées à l'article L 411-69 résulte soit d'un état des lieux établi dans les conditions prévues à l'article L 411-4, soit de tout autre moyen de preuve admis par le droit commun permettant de déterminer l'état du fonds loué lors de l'entrée en possession du preneur et lors de sa sortie ; qu'en l'espèce, il résulte des constatations mêmes de l'arrêt (p. 8) qu'aucun état des lieux n'a été établi lors de la prise de possession des biens loués par les époux Z... en novembre 1975, avant même la signature d'un premier bail en date du 23 septembre 1976, qu'un état des lieux, au demeurant non signé, a seulement été établi le 14 juin 1979, à la veille d'un nouveau bail, et que l'expert judiciaire n'a pu conduire ses opérations sur place qu'en 2008, soit deux ans après la libération des parcelles par les preneurs à la fin de l'année culturale 2006 ; qu'en se fondant sur un état des lieux postérieur de plus de 3 ans à l'entrée en possession des biens loués par les époux Z... et sur des constatations de l'expert effectuées deux ans après la libération des lieux par ces derniers pour dire néanmoins que les époux Z... étaient en droit de prétendre au bénéfice d'une indemnité en tant que preneur sortant, la Cour d'appel a violé les articles L 411-4, L 411-69 et R 411-15 du Code rural.

2) ALORS QU'en outre, pour déterminer l'existence d'une éventuelle amélioration culturale donnant lieu à indemnité en faveur du preneur sortant, les juges du fond doivent nécessairement prendre en compte, parmi les éléments soumis à leur appréciation, le rendement moyen des terres louées des cinq dernières années précédant l'entrée en possession du preneur à partir non des seules affirmations de ce dernier mais de données objectives, agronomiques et chimiques ainsi que d'éléments comptables et financiers ; qu'en retenant l'existence d'améliorations culturales au profit des époux Z... quand il ressortait de ses propres constatations (arrêt p. 9, al. 2) que l'expert judiciaire s'était borné à prendre en compte les éléments contenus dans l'état des lieux établi le 14 juin 1979 par monsieur C... qui avait uniquement déterminé les rendements moyens de terres louées à partir des seules déclarations des preneurs, à l'exclusion de tout autre élément de preuve objectif, pour chaque type de cultures pratiqués sur les différentes parcelles entre 1975, date de prise de possession du fonds loué par ces derniers, et 1979, date du nouveau bail, la Cour d'appel a derechef violé les articles L 411-4, L 411-69 et R 411-15 du Code rural et de la pêche maritime.

3) ALORS QUE la comparaison des rendements des terres louées, l'analyse des dépenses effectuées par le preneur pour arriver à ces rendements ne peut concerner que

les seules terres objet du bail à l'entrée et à la sortie du preneur ; que dans leurs conclusions d'appel les bailleurs dénonçaient expressément le vice de raisonnement de l'expert qui avait pris en considération non la ferme de 30 ha donnée à bail par les consorts Y..., mais la totalité des biens exploités par les preneurs soit près de 95 ha dont 65 ha étaient étrangers au bail en cause ; qu'en adoptant les conclusions expertales sans s'expliquer sur cette erreur de raisonnement de l'expert pourtant dénoncée tout au long de la procédure, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L 411-69 et R 411-15 du Code rural et de la pêche maritime.

4) ALORS QU'au surplus, la comparaison des rendements des terres louées en début de bail avec ceux existant sur les mêmes terres louées à son terme aux fins de déterminer l'existence éventuelle d'améliorations culturales par les preneurs sortants doit résulter d'une analyse « in concreto » des terres louées et des rendements de l'ensemble de ces mêmes terres ; qu'elle ne peut donc s'effectuer au moyen d'une extrapolation à partir de prélèvements réalisés sur certaines parcelles seulement éloignées les unes des autres ou résulter d'une moyenne pour l'ensemble de l'exploitation comprenant plus de 2/ 3 de parcelles non louées ; qu'en retenant que l'expert judiciaire avait bien comparé les rendements constatés en début de bail avec ceux existant à son terme dès lors que celui-ci avait effectué des prélèvements sur quatre parcelles distantes les unes des autres biens que les terres louées, disséminées sur trois sites distants présentant des terres de qualité différentes, représentent une superficie de 30 ha sur les 95 ha exploités par les preneurs et qu'il n'ait donc pas été justifié de la qualité de l'ensemble des terres louées et non louées ni d'une répartition uniforme et non différenciée des engrais sur cet ensemble de terres, peu important que les parties présentes lors de ces prélèvements n'aient présenté aucune observation à ce sujet, la Cour d'appel a violé les articles L 411-69 et R 411-15 du Code rural et de la pêche maritime.

5) ALORS QUE dans leurs conclusions d'appel (p. 8, al. 5), les consorts Y... avaient fait valoir que l'expert judiciaire n'avait nullement tenu compte des évolutions dans la productivité des semences, des techniques de production et des changements de culture augmentant le potentiel du terrain de plus de 20 % au sens de l'article L 411-71 du Code rural et de la pêche maritime ; qu'en ne répondant pas à ce moyen des conclusions d'appel des exposants, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

6) ALORS QU'aucune indemnité pour améliorations culturales n'est due aux preneurs sortants lorsque l'augmentation du potentiel de production n'a pas été supérieure à la moyenne constatée dans le département durant la durée de leur exploitation ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel a expressément constaté (p. 9, al. 3) que le rendement moyen des terres exploitées par les époux Z..., pour la période allant de 2002 à la fin de l'année culturale 2006, étaient inférieurs aux rendements départementaux ; qu'en condamnant néanmoins les consorts Y... à payer aux époux Z... une indemnité au titre des améliorations culturales, la Cour d'appel a violé les articles L 411-69 et R 411-15 du Code rural et de la pêche maritime.

7) ALORS QUE les juges ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner et analyser tous les éléments de preuve qui leur sont soumis par les parties au soutien de leurs prétentions ; que, devant la Cour d'appel (arrêt p. 4, dernier al.), les consorts Y... avaient invoqué et produit l'avis de monsieur F..., expert, qu'ils avaient mandaté pour effectuer une contre expertise, critiquant le rapport de l'expert judiciaire et dénonçant, en particulier, les nombreuses anomalies, incohérences et approximations qui affectaient ce rapport ; qu'en omettant de s'expliquer sur cet avis qui avait été régulièrement versé aux débats par les exposants, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

8) ALORS QUE les exposants avaient fait valoir dans leurs conclusions d'appel (p. 11, al. 4), dans lesquelles ils critiquaient le rapport de l'expert judiciaire, qu'il résultait du constat d'huissier de maître D... en date du 8 juillet 2008 que les époux Z... avaient retiré les

pailles et engrais sur les terres louées au mépris de l'article 1778 du Code civil de sorte que les bailleurs étaient en droit de retenir ces pailles et engrais de l'année ; qu'en affirmant que les consorts Y... ne précisaient pas la nature des remarques relatives à l'application des articles 1777 et 1778 du Code civil que l'expert n'avait pas prises en compte, la Cour d'appel a dénaturé les conclusions d'appel des exposants et violé les articles 4 et 5 du Code de procédure civile.

9) ALORS QU'il appartient au preneur sortant qui doit indemniser le bailleur du montant des pailles de l'année et engrais qu'il n'a pas laissés de justifier des éléments, qui sont demeurés en sa seule possession, permettant d'évaluer ce montant ; qu'en déboutant les exposants de leur demande d'indemnité à ce titre faute pour ces derniers de fournir aucun justificatif relatif au montant de ces pailles et engrais, la Cour d'appel a inversé la charge de la preuve et violé l'article 1315 du Code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté monsieur Jean Stanislas Y... de sa demande tendant à la condamnation de monsieur et madame Z... à lui payer la somme de 85. 862, 93 euros TTC pour les dégradations sur les bâtiments.

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur les travaux de réfection des bâtiments, les consorts Y... produisent diverses factures d'entreprises ayant effectué des travaux de démolition sur leur propriété entre 2007 et 2010 et ils demandent à ce titre une somme de 85. 862, 93 euros ; qu'ils produisent en outre, d'une part, un procès-verbal de constat établi par un huissier de justice le 15 avril 2010 dont il ressort que deux hangars sont en très mauvais état et, d'autre part, un procès-verbal de constat établi par un huissier de justice le 22 août 2007 dont il ressort que divers bâtiments, dont la maison d'habitation et les deux hangars déjà cités, étaient effectivement en mauvais état ; que l'expert désigné au sujet de l'indemnité de sortie avait souligné que le bailleur n'avait jamais entretenu les bâtiments depuis l'origine du bail en 1976 et aucun élément ne permet de le contredire ; qu'il ne peut donc pas être retenu que les dégradations constatées sont imputables aux preneurs.

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE concernant la demande financière au titre des dégradations sur les bâtiments travaux ; que Jean Y... demande le paiement par les époux Z... de la somme de 73. 694, 59 € au titre de travaux de démolition et de remise en état réalisés en fin 2010 ; que cependant Jean Y... ne rapporte pas la preuve qui lui incombe que les dégradations invoquées sont imputables aux époux Z... ; qu'en réalité les bailleurs ont seulement réalisé des travaux de démolition de bâtiments dont la stabilité était défaillante ; que de tels travaux n'incombent pas aux preneurs du bail ; qu'en tout état le constat de l'huissier D... mis en avant ne permet pas d'établir l'existence de dégradations locatives imputables aux époux Z... ; qu'enfin, il sera observer que l'indivision Y... a reçu une indemnité d'assurance pour la reconstruction de l'habitation dont la totalité de la somme allouée n'a pas été utilisée ; qu'il y a lieu, pour toutes ces raisons, de rejeter la demande de Jean et François Y... formulée de ce chef ;

ALORS QU'aux termes de l'article 1731 du Code civil, s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf à rapporter la preuve contraire ; qu'en l'espèce, il est constant qu'aucun état des lieux loués n'a été dressé lorsque les époux Z... ont pris possession desdits lieux au mois de novembre 1975 (arrêt p. 8, al. al. 4) de sorte que ceux-ci étaient présumés les avoir reçus en bon état et qu'il leur appartenait de rapporter la preuve contraire ou la preuve d'un manque d'entretien et de réparations de la part du bailleur au cours du bail ; qu'en se contentant de relever, pour débouter monsieur Y... de sa demande relative aux travaux de réfection des bâtiments restitués par les époux Z... en mauvais état, que l'expert désigné au sujet de l'indemnité de sortie avait « souligné » que le bailleur n'avait jamais entretenu les bâtiments depuis l'origine du bail en 1976 et qu'aucun élément ne permettait de le contredire sans qu'il résulte d'aucune constatation de l'arrêt la moindre preuve d'une prétendue négligence des bailleurs dans l'entretien des bâtiments loués

susceptible d'étayer cette simple affirmation de l'expert judiciaire, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1315, 1731 et 1732 du Code civil ainsi qu'au regard de l'article L 411-71, 1, du Code rural et de la pêche maritime.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté monsieur Jean Stanislas Y... et monsieur François Y... de leur demande tendant à la condamnation de monsieur et madame Y... à leur payer la somme de 9. 354, 27 euros pour les embellissements non réalisés avec intérêt légal depuis le 27 octobre 1992.

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur les embellissements non effectués, à la suite de l'incendie de leur logement, l'assureur des époux Z... leur a versé une indemnité pour la réfection des peintures et de la tapisserie ; qu'il importe peu que monsieur et madame Z... n'aient pas effectué ces travaux dans l'immeuble destiné à la démolition et ceci ne permet pas aux consorts Y... d'en demander le paiement sur le fondement de l'article 1376 du Code civil ; que le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a rejeté la demande de dommages et intérêts présentée à titre reconventionnel.

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE selon l'article 9 du Code de procédure civile " il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention " ; que, concernant la demande financière au titre des travaux d'embellissement et de l'indu, Jean et François Y... réclament le paiement par les preneurs sortants d'une somme de 9. 354, 27 € au titre de l'embellissement " non réalisés " ; que cependant que l'indemnité versée aux époux Z... concernait le dédommagement des dépenses engagées par eux pour les travaux peinture et tapisserie dans l'habitation détruite par la sécheresse ; que ce dédommagement ne constitue nullement un indu pour les preneurs ; qu'il y a lieu, en conséquence, de rejeter la demande de Jean et François Y... formulée de ce chef.

ALORS QUE le bailleur est fondé à réclamer au fermier le montant de l'indemnité d'assurance qui lui a été versée, à la suite du sinistre ayant affecté l'immeuble loué, pour la réfection des peintures et de la tapisserie, dès lors que celui-ci n'a pas effectué ces travaux destinés à la remise en état de cet immeuble quand bien même le bailleur aurait-il postérieurement décidé de le démolir ; qu'en décidant le contraire, la Cour d'appel a violé l'article 1376 du Code civil.

Moyen produit AU POURVOI INCIDENT par la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat aux Conseils pour M. et Mme Z....

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué, confirmatif sur ce point, d'avoir débouté les époux Z... de leur demande d'indemnité au titre de la reconstruction de l'habitation ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « contrairement à ce qu'ils indiquent, M. et Mme Z... n'ont pas supporté le coût de la construction du nouvel immeuble à usage d'habitation, édifié après l'incendie de celui qui se trouvait sur les lieux lorsqu'ils y sont entrés ; ils ont simplement réglé les primes d'assurance pour l'immeuble affecté par l'incendie et ainsi permis au bailleur de percevoir l'indemnité due par l'assureur en raison de ce sinistre sans qu'il puisse être retenu qu'ils auraient en cela eux-mêmes financé, même indirectement, cette reconstruction ; le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a rejeté la demande d'indemnisation présentée par les époux Z... au titre de la reconstruction de l'immeuble à usage d'habitation » (arrêt p. 11) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS DES PREMIERS JUGES QUE « l'habitation d'origine reprise au bail rural a été détruite en 1989 suite à une sécheresse classée en catastrophe naturelle par arrêté ; que les preneurs ont demandé aux bailleurs de reconstruire l'habitation et ceux-ci ont procédé à cette reconstruction ; qu'il n'est pas discuté entre les parties que la construction de cette habitation a été financée à l'aide de l'indemnité versée par l'assurance pour laquelle les primes étaient payées par les preneurs ; en

conséquence, les preneurs n'ont pas participé directement au financement des dépenses de reconstruction de l'habitation puisque le coût de la reconstruction a été financée intégralement par l'indemnité d'assurance versée par l'assureur ; qu'en fait, le preneur sortant ne peut prétendre à l'indemnisation des seules dépenses qu'il a réellement prises en charge à l'exception des subventions auxquelles il convient d'assimiler une indemnité d'assurance ; qu'en réalité les époux Z... ne peuvent revendiquer que le remboursement des primes d'assurances de l'habitation réglée à la place des bailleurs ; que cependant une telle demande se heurte à la prescription quinquennale prévue à l'article 2244 du code civil ; que de plus, comme le soutiennent Jean et François Y..., les preneurs sortants ne sauraient en tout état de cause prétendre à une indemnisation dans la mesure où l'article 1303 du code civil prévoit que lorsque la chose est périe, sans la faute du débiteur, il est tenu de céder les droits en indemnité, par rapport à cette chose, au créancier ; que ce principe s'applique incontestablement à l'indemnité d'assurance versée pour la destruction d'un bien immobilier ; que l'ensemble de ces raisons conduit à rejeter la demande d'indemnisation formulée par les époux Z... au titre de la reconstruction de la maison d'habitation » (jugement p. 8) ;

1°) ALORS, D'UNE PART, QUE le preneur sortant a droit à une indemnité qui, en ce qui concerne les bâtiments et les ouvrages incorporés au sol, est égale au coût des travaux, évalué à la date de l'expiration du bail, réduit de 6 % par année écoulée depuis leur exécution ; que seule la part des travaux dont le financement a été assuré par une subvention ne donne pas lieu à indemnité ; qu'une indemnité d'assurance ne constitue pas une subvention ; qu'en refusant d'accorder aux époux Z..., preneurs, une indemnité au titre de la reconstruction d'un immeuble à usage d'habitation à la suite d'un sinistre au motif inopérant que la construction avait été financée au moyen d'une indemnité d'assurance, la cour d'appel a violé l'article L. 411-71 du code rural et de la pêche maritime ;

2°) ALORS, D'AUTRE PART, QUE dans le cas où le preneur participe au financement des dépenses de reconstruction de biens compris dans le bail, il est fait application des dispositions des articles L. 411-69, L. 411-70 et L. 411-71 du code rural et de la pêche maritime ; qu'en excluant le droit des preneurs à une indemnité pour la reconstruction de la maison d'habitation quand ceux-ci avaient, par le biais de l'indemnité d'assurance perçue en raison du contrat qu'ils avaient souscrit, participé au financement de la reconstruction d'un bien compris dans le bail, la cour d'appel a violé l'article L. 411-30 du code rural et de la pêche maritime.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Douai , du 26 juin 2014