

Le : 30/10/2017

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 5 octobre 2017

N° de pourvoi: 16-22350

ECLI:FR:CCASS:2017:C300988

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (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, 14 juin 2016), que M. Didier X..., propriétaire de parcelles de terre données à bail à MM. François et Benoît X..., leur a délivré congés pour reprise par sa fille, Mme Charlotte X..., et pour atteinte de l'âge de la retraite ; que ceux-ci ont sollicité l'annulation de ces congés et l'autorisation de céder le bail à leurs fils respectifs, M. Pierre X... et M. Samuel X... ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. Didier X... fait grief à l'arrêt de dire que les congés pour reprise sont nuls, alors, selon le moyen :

1°/ que la reprise de biens familiaux dans le cadre d'une société exclusivement familiale relève du régime de la déclaration préalable ; que, dans ses conclusions, M. Didier X... faisait valoir, preuve à l'appui, que « l'Earl dans laquelle est associée Mme Charlotte Y... est précisément une Earl de famille puisque sont seuls associées Mme Y... et sa mère, Mme Annick X... » ; qu'en considérant, pour annuler les congés pour reprise délivrés par M. Didier X... à MM. François et Benoît X..., que le fait que Mme Charlotte X..., bénéficiaire

de la reprise, aurait pu bénéficier du régime simplifié de la déclaration préalable, si elle avait envisagé d'exploiter à titre personnel les terres objet de la reprise, ne constituait pas une exception à l'obligation pour la société bénéficiaire de la mise à disposition, l'Earl X... La Grange aux bois, de solliciter une autorisation d'exploiter, cependant qu'il n'était pas contesté que cette société était exclusivement constituée entre Mme Charlotte X... et sa mère, la cour d'appel a violé l'article L. 331-2 II du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction applicable en l'espèce, ensemble l'article L. 411-58 du même code ;

2°/ qu'en toute hypothèse, les juges du fond doivent s'expliquer sur les conditions d'application de la législation sur le contrôle des structures ; qu'en retenant, pour annuler les congés pour reprise délivrés par M. Didier X... à MM. François et Benoît X..., faute pour l'Earl X... La Grange de justifier d'une autorisation d'exploiter, que la surface totale que cette société envisageait de mettre en valeur, après reprise, excéderait le seuil fixé par le schéma directeur départemental de l'Oise, sans s'être préalablement expliquée sur les conditions d'application de la législation sur le contrôle des structures dans ce département, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 331-2 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article L. 411-58 du même code ;

Mais attendu qu'ayant à bon droit retenu que le II de l'article L. 331-2 du code rural et de la pêche maritime, dans sa version applicable à la cause, qui institue un régime simplifié de déclaration préalable, par dérogation au I de ce texte, au bénéfice des biens dits " de famille ", ne prévoyait pas de dérogation au quatrième alinéa de l'article L. 411-58 du même code, qui comporte le terme société sans autre précision, et qu'il n'y avait pas lieu d'exclure les sociétés à caractère purement familial de l'obligation prescrite par ce texte d'obtenir une autorisation d'exploiter, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a exactement déduit, la société X... de La Grange aux bois, à disposition de laquelle Mme Charlotte X... entendait mettre les terres reprises, ne bénéficiant pas d'une autorisation d'exploiter, que l'opération de reprise ne respectait pas les conditions imposées par l'article L. 411-58 précité et que les congés pour reprise devaient être annulés ;

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

Sur le deuxième moyen :

Attendu que M. Didier X... fait grief à l'arrêt d'autoriser M. François X... à céder son bail à son fils, M. Pierre X..., alors, selon le moyen :

1°/ que la faculté de céder le bail est une faveur réservée au preneur qui s'est scrupuleusement et constamment acquitté de ses obligations ; que le preneur qui a mis à disposition d'une société des biens donnés à bail doit informer le bailleur de tout changement d'associé ; qu'en l'espèce, il était constant que l'Earl François X... avait été créée le 1er janvier 1997 et qu'elle était bénéficiaire d'une mise à disposition des parcelles données à bail à M. François X... depuis le 27 janvier 1997 ; qu'en retenant que le fait pour M. François X... de ne pas avoir informé le bailleur que son épouse avait cessé d'être associée de l'Earl au profit de laquelle le bail avait été mis à disposition et que son fils,

Pierre, étant devenu associé de cette société ne constituait pas un manquement à une obligation légale ou contractuelle et ne saurait le constituer comme preneur de mauvaise foi, la cour d'appel a violé l'article L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction antérieure à la loi du 9 juillet 1999, l'article L. 411-35 du même code, ensemble l'article 1134, alinéa 3, du code civil ;

2°/ que l'usufruitier a l'obligation d'obtenir le concours du nu-propiétaire pour donner le fonds à bail ; qu'il en résulte qu'en cas de mise en disposition des biens donnés à bail au profit d'une société dont il est membre, le preneur doit en informer à la fois l'usufruitier et le nu-propiétaire ; qu'en l'espèce, il n'était pas contesté que M. Didier X... était nu-propiétaire des biens litigieux, au moment où M. François X... les a mis à la disposition de l'Earl X... François ; qu'en affirmant que M. François X... n'était pas tenu d'informer M. Didier X... de cette mise à disposition dès lors que cette obligation d'information, en cas de démembrement de propriété, est uniquement destinée à l'usufruitier, la cour d'appel a violé les articles L. 411-35 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction antérieure à la loi du 9 juillet 1999, ensemble l'article 595 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit, appliquant les dispositions transitoires de la loi du 9 juillet 1999 aux événements postérieurs à son entrée en vigueur, qu'il ne résultait pas de l'article L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime que le preneur, dès lors qu'il restait associé exploitant de la société au profit de laquelle les terres étaient mises à disposition, avait l'obligation d'informer le bailleur du départ ou de l'arrivée de nouveaux associés et que l'obligation d'information prévue à ce texte était, en cas de démembrement de propriété, destinée au seul usufruitier, la cour d'appel en a exactement déduit que M. Didier X... ne pouvait se prévaloir d'un manquement de M. François X... à ses obligations, le constituant preneur de mauvaise foi ;

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

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. Didier X... fait grief à l'arrêt d'autoriser M. Benoit X... à céder son bail à M. Samuel X... ;

Mais attendu que, M. Didier X... n'ayant pas soutenu en appel que M. Samuel X... n'était pas associé de la société X... Benoît à la date prévue pour la cession, le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit, et partant irrecevable ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Didier X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. Didier X... et le condamne à payer à MM. François et Benoît X... la somme globale de 3 000 euros ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour M. Didier X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR dit que les congés pour exploiter délivrés le 24 février 2011 à chacun de M. François X... et M. Benoît X... et eux deux sont nuls et de nul effet ;

AUX MOTIFS QUE Sur les congés pour reprise ; que les trois congés pour reprise précisent que la bénéficiaire de la reprise est Mme Charlotte X... et qu'elle mettra les parcelles à la disposition d'une EARL dont elle est associée, et qu'elle exercera à partir de la Grange aux bois, à Thury en Valois, où elle disposera de bâtiments d'exploitation ; qu'ainsi, l'EARL X... la Grange aux bois est la société à laquelle Mme Charlotte X... après l'exercice de la reprise a le projet de mettre les terres à disposition ; que le quatrième alinéa de l'article L. 411-58 du code rural dans sa rédaction issue de sa modification opérée par la loi 2006-11 du 5 janvier 2006 applicable à la présente espèce dispose que lorsque les terres sont destinées à être exploitées dès leur reprise dans le cadre d'une société et que l'opération de reprise est soumise à autorisation (d'exploiter), celle-ci doit être obtenue par la société ; qu'en l'occurrence, il n'est pas contesté que la surface totale que l'EARL X... la Grange aux bois envisage de mettre en valeur après reprise excédera le seuil fixé par le schéma directeur départemental de l'Oise des structures, condition objective de soumission au régime général de l'autorisation prévu au I (1er) de l'article L. 331-2 du code rural ; que le II de l'article L. 331-2 du code rural dans sa version applicable à la présente espèce et qui institue un régime simplifié de déclaration préalable par dérogation au 1 de ce même article au bénéfice des biens de famille, ne prévoit pas de dérogation par rapport au quatrième alinéa de l'article L. 411-58 ci-dessus rappelé ; que le régime simplifié de la déclaration préalable en ce qu'il est dérogatoire au régime général d'autorisation est d'interprétation stricte et ne peut être étendu au-delà de la seule dérogation prévue ; qu'en conséquence, en application du principe selon lequel là où le loi ne distingue pas, il n'y a pas lieu à distinguer, dès lors que l'article L. 411-58 du code rural vise le terme société sans autre précision, il n'y a pas lieu d'exclure les sociétés à caractère purement familial de l'obligation qui leur est faite par cet article d'obtenir une autorisation d'exploiter ; que de même, le fait que M. Didier X... à compter du décès de son père survenu le 20 juillet 2003, soit son dernier ascendant et auteur décédé ayant réuni sur sa tête, les qualités de nu-propiétaire et d'usufruitier, détient donc les biens

depuis plus de neuf ans à la date d'effet du congé à laquelle s'apprécie sa validité et qu'en conséquence Mme Charlotte X... aurait pu bénéficier du régime simplifié de la déclaration préalable si elle avait envisagé d'exploiter à titre personnel les terres objet de la reprise, ne constitue pas une exception au principe énoncé au 4ème alinéa de l'article L. 411-58 du code rural dès lors qu'il est constant que les terres dont la reprise est poursuivie sont destinées à être exploitées dès leur reprise dans le cadre de l'EARL X... la Grange aux bois ; que le courrier adressé par la préfecture de l'Oise le 26 septembre 2011 selon lequel l'opération de reprise serait soumise au régime simplifié de la déclaration préalable outre qu'il n'est pas opposable aux appelants, n'est pas créateur de droit, en l'absence de procédure de rescrit applicable à l'époque des faits ; que par ailleurs, M. Didier X... ne peut se prévaloir d'une décision tacite du préfet de voir l'opération soumise au régime simplifié de la déclaration préalable en application de l'article R. 331-6 du code rural au motif d'absence de réponse préfectorale dans le délai de quatre mois au courrier que lui adressé Mme Charlotte X... le 5 février 2015, ce texte ne trouvant à s'appliquer qu'en cas de demande d'autorisation d'exploiter et non de déclaration préalable qui par principe ne donne pas lieu à une décision du préfet d'autorisation ou de refus d'exploiter ; que n'étant pas contesté que l'EARL X... la Grange aux bois n'a pas obtenu d'autorisation d'exploiter, l'opération de reprise poursuivie n'est pas conforme aux dispositions de l'article L411-58 du code rural et le jugement sera, en conséquence, infirmé en ce qu'il a validé les trois congés délivrés le 24 février 2011 à M. François X... et M. Benoît X... ; ces congés étant dépourvus de tout effet, il n'y a pas lieu de vérifier si Mme Charlotte X... répond aux conditions de l'article 411-59 de ce code ;

1) ALORS QUE la reprise de biens familiaux dans le cadre d'une société exclusivement familiale relève du régime de la déclaration préalable ; que dans ses conclusions, Didier X... faisait valoir, preuve à l'appui, que « l'Earl dans laquelle est associée Mme Charlotte Y... est précisément une Earl de famille puisque sont seuls associées Mme Y... et sa mère, Mme Annick X... » (concl. 11) ; qu'en considérant, pour annuler les congés pour reprise délivrés par Didier X... à François et Benoît X..., que le fait que Charlotte X..., bénéficiaire de la reprise, aurait pu bénéficier du régime simplifié de la déclaration préalable si elle avait envisagé d'exploiter à titre personnel les terres objet de la reprise, ne constituait pas une exception à l'obligation pour la société bénéficiaire de la mise à disposition, l'Earl X... la Grange aux bois, de solliciter une autorisation d'exploiter, cependant qu'il n'était pas contesté que cette société était exclusivement constituée entre Charlotte X... et sa mère, la cour d'appel a violé l'article L. 331-2 II du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction applicable en l'espèce, ensemble l'article L. 411-58 du même code ;

2) ALORS en toute hypothèse QUE les juges du fond doivent s'expliquer sur les conditions d'application de la législation sur le contrôle des structures ; qu'en retenant, pour annuler les congés pour reprise délivrés par Didier X... à François et Benoît X..., faute pour l'Earl X... la Grange de justifier d'une autorisation d'exploiter, que la surface totale que cette société envisageait de mettre en valeur, après reprise, excédera le seuil fixé par le schéma directeur départemental de l'Oise, sans s'être préalablement expliquée sur les conditions d'application de la législation sur le contrôle des structures dans ce département, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 331-2 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article L. 411-58 du même code.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR autorisé M. François X... à céder à M. Pierre X... son droit au bail portant sur 24 parcelles de terres nommément désignées et cadastrées sises sur le terroir des communes de Villeneuve-sous-Thury et de Mareuil-sur-Ourcq, d'une contenance totale de 18 ha 5 a et 57 ca et dont la désignation cadastrale figure sur l'acte authentique reçu le 24 janvier 1978 par Me Philippe Z..., notaire à Acy-en-Multien (Oise) ;

AUX MOTIFS QUE Sur la demande de M. François X... de céder son bail à M. Pierre X... ; que si en application de l'article L. 411-35 susvisé, seul le preneur qui a satisfait à l'ensemble des obligations du bail peut céder son bail et que le bailleur peut s'opposer à la cession si elle s'oppose à ses intérêts légitimes, l'existence d'une procédure judiciaire qui a opposé pendant plus de dix ans les parties et qui a abouti à une décision définitive ne faisant pas droit aux prétentions de M. Didier X..., ne constitue pas M. François X... preneur de mauvaise foi ; de même, l'intérêt légitime du bailleur ne saurait être heurté par une décision juridictionnelle ; que M. François X... justifie par la production de la copie d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 17 décembre 1996 avoir avisé le père et auteur de M. Didier X... de la mise à disposition des terres au profit de l'EARL X... François à compter du 27 janvier 1997, soit dans le délai imparti à l'article L. 411-37 du code rural ; qu'il ne résulte pas de l'article L. 411-37 du code rural que le preneur dès lors qu'il reste associé exploitant de la société au profit de laquelle les terres sont mises à disposition, a l'obligation d'informer le bailleur du départ ou de l'arrivée de nouveaux associés ; que le fait pour M. François X... de ne pas avoir informé le bailleur que son épouse n'était plus associée de l'EARL X... François et que M. Pierre X... est devenu associé de cette société n'est pas un manquement à une obligation légale ou contractuelle et ne saurait le constituer comme preneur de mauvaise foi ; que par ailleurs, l'obligation d'information prévue à l'article L. 411-37 précité en cas de démembrement de propriété est à destination de l'usufruitier qui seul à qualité de se prévaloir d'un manquement à ses dispositions ; qu'il n'est pas contesté que M. Pierre X... est le fils de M. François X..., que titulaire d'un diplôme d'ingénieur en agriculture, il bénéficie de la capacité requise par l'article L. 331-2 du code rural auquel renvoie l'article L. 411-59 du même code ; qu'il résulte d'un arrêté préfectoral du 17 janvier 1997 que M. François X... a été autorisé avec son épouse à constituer l'EARL X... François pour la mise en valeur de 177 hectares. N'étant pas contesté que cette surface comprend les terres données à bail, l'autorisation préfectorale de constituer cette société en vue la mise en valeur des terres constitue une autorisation d'exploiter au profit de cette dernière de ces mêmes terres ; que M. Pierre X... a la qualité d'associé exploitant au sein de l'EARL X... François dont il détient au vu des statuts après leur mise à jour au 26 décembre 2011, 1. 021 parts sociales sur les 1. 700 parts composant le capital social, les 679 parts restantes étant détenues par M. François X... ; qu'il résulte d'une Jurisprudence constante que la cession de bail au profit d'un cessionnaire associé exploitant d'une société à laquelle les biens sont mis à disposition n'est pas soumise à une autorisation individuelle ;

1) ALORS QUE la faculté de céder le bail est une faveur réservée au preneur qui s'est scrupuleusement et constamment acquitté de ses obligations ; que le preneur qui a mis à disposition d'une société des biens donnés à bail doit informer le bailleur de tout changement d'associé ; qu'en l'espèce, il était constant que l'Earl François X... avait été créée le 1er janvier 1997 et qu'elle était bénéficiaire d'une mise à disposition des parcelles

données à bail à François X... depuis le 27 janvier 1997 ; qu'en retenant que le fait pour François X... de ne pas avoir informé le bailleur que son épouse avait cessé d'être associée de l'Earl au profit de laquelle le bail avait été mis à disposition et que son fils Pierre était devenu associé de cette société ne constituait pas un manquement à une obligation légale ou contractuelle et ne saurait le constituer comme preneur de mauvaise foi, la cour d'appel a violé l'article L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction antérieure à la loi du 9 juillet 1999, l'article L. 411-35 du même code, ensemble l'article 1134, alinéa 3, du code civil ;

2) ALORS QUE l'usufruitier a l'obligation d'obtenir le concours du nu-propiétaire pour donner le fonds à bail ; qu'il en résulte, qu'en cas de mise en disposition des biens donnés à bail au profit d'une société dont il est membre, le preneur doit en informer à la fois l'usufruitier et le nu-propiétaire ; qu'en l'espèce, il n'était pas contesté que Didier X... était nu-propiétaire des biens litigieux, au moment où François X... les a mis à la disposition de l'Earl X... François ; qu'en affirmant que François X... n'était pas tenu d'informer Didier X... de cette mise à disposition dès lors que cette obligation d'information, en cas de démembrement de propriété, est uniquement destinée à l'usufruitier, la cour d'appel a violé les articles L. 411-35 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction antérieure à la loi du 9 juillet 1999, ensemble l'article 595 du code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR autorisé M. Benoît X... à céder à M. Samuel X... son droit au bail portant sur les parcelles de terres nommément désignées et cadastrées sises sur le terroir des communes de Villeneuve-sous-Thury et de Mareuil sur Ourcq, d'une contenance totale de 18 ha 76 a et 68 ca et dont la désignation cadastrale figure sur l'acte authentique reçu le 24 janvier 1978 par Me Philippe Z..., notaire à Acy-en-Multien (Oise) ;

AUX MOTIFS QUE Sur la demande d'autorisation de M. Benoît X... de céder son bail à M. Samuel X... ; que pour les raisons ci-dessus exposés, l'existence d'une procédure judiciaire ayant abouti au prononcé d'une décision qui ne fait pas droit aux prétentions de M. Didier X... ne constitue pas le preneur de mauvaise foi et ne saurait par elle-même heurter les intérêts légitimes du bailleur ; que M. Benoît X... justifie avoir informé tant les auteurs de M. Didier X... alors usufruitiers des terres données à bail que M. Didier X..., alors nu-propiétaire de la mise à disposition des terres au profit d'une Earl qui originellement devait être constituée avec son épouse, et les avoir informés que du fait du décès de son épouse survenu peu de temps après, elle ne sera donc pas membre de cette société ; qu'il est également justifié que l'Earl X... Benoît bénéficie d'une autorisation préfectorale au titre des terres données à bail et que M. Samuel X... est devenu associé exploitant de cette société dont il détient la moitié des parts et qu'il n'a plus le statut de pluriactif ayant démissionné de son emploi salarié de sorte que la cession projetée satisfait à la réglementation sur le contrôle des structures sans qu'il n'y ait lieu qu'il obtienne une autorisation individuelle d'exploiter ; que M. François X..., titulaire d'un brevet professionnel option « responsable d'exploitation agricole » justifie des conditions de capacité, habite à Mareuil-sur-Ourcq, soit à proximité immédiate des terres données à bail et bénéficiera des moyens matériels et financiers dont dispose déjà l'Earl X... Benoît pour

mettre en valeur les terres ; que la cession par M. Benoît X... de ses droits sur le bail dont il est titulaire à M. Samuel X... préserve, en conséquence, les intérêts légitimes du bailleur et sera autorisée ;

ALORS QUE la condition tenant au respect par le cessionnaire de la réglementation sur le contrôle des structures doit s'apprécier à la date de la cession projetée ; qu'en l'espèce, Didier X... faisait valoir que l'installation de Samuel X... n'avait été effectuée que pour les besoins de la cause et qu'« au jour de la date d'effet du congé, celui-ci ne remplissait pas les conditions professionnelles et personnelles d'exploitation » (concl. p. 17) ; que le congé fondé sur l'âge délivré à Benoît X... devait prendre effet le 11 novembre 2013 ; que le procès-verbal d'assemblée générale de l'Earl X... Benoît versé aux débats par Benoît X... pour démontrer que son fils Samuel satisfaisait au contrôle des structures datait du 12 février 2015 (pièce n° 29) ; que ce document établissait que ce n'était qu'à compter de 12 février 2015, soit plus d'un an après la date de la cession projetée, que Samuel X... était devenu associé ; qu'en se fondant sur le fait que Samuel X..., cessionnaire pressenti, était devenu associé exploitant de l'Earl X... Benoît, titulaire d'une autorisation d'exploiter et bénéficiaire d'une mise à disposition des parcelles litigieuses, pour dire qu'il satisfaisait à la réglementation sur le contrôle des structures, cependant qu'il n'était devenu associé exploitant qu'à compter du 12 février 2015, soit plus d'un an après la date d'effet du congé, la cour d'appel a violé l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article L. 331-2 de ce code, dans sa rédaction applicable en l'espèce.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Amiens , du 14 juin 2016