

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 5 septembre 2012

N° de pourvoi: 11-22.952

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

Me Blondel, SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas, 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. 411-57 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu que le bailleur peut reprendre, pour lui-même ou l'un des membres de sa famille jusqu'au troisième degré inclus, des terrains, d'une surface déterminée par arrêté du préfet pris sur proposition de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, attenant ou jouxtant des maisons d'habitation existantes dépourvues de dépendance foncière suffisante ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 26 mai 2011), que le GFA des Berthes (le GFA), qui avait donné à bail à M. X... un domaine agricole, a délivré à celui-ci congé d'une des parcelles louées pour constituer une dépendance à une maison habitée par l'un de ses associés ; que le locataire a contesté ce congé ;

Attendu que pour déclarer le GFA fondé à exercer son droit de reprise, l'arrêt retient que les dispositions de l'article L. 411-57 du code rural et de la pêche maritime ne prévoient pas d'exception au droit de reprise lorsque le bailleur est une personne morale et que ce droit ne peut s'exercer qu'en la personne de son associé majoritaire ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle relevait que la maison n'appartenait pas au GFA mais indivisément à ses associés, lesquels n'ont pas la qualité de " membres de la famille " du bailleur, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 26 mai 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 Paris autrement composée ;

Condamne le GFA des Berthes aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le GFA des Berthes à payer à M. X... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande du GFA des Berthes et de Mme X... ;

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 cinq septembre deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas, avocat aux Conseils, pour M. David X....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir, par confirmation du jugement entrepris, dit n'y avoir lieu de prononcer la nullité du congé du 24 avril 2008 délivré par le GFA des BERTHES et Madame X... à Monsieur Daniel X... pour prendre effet le 31 octobre 2009, prononcé la validité du congé, dit que les parcelles ou partie des parcelles sises à MEZILLES énumérées dans le congé seront exclues du bail en cours d'exécution à compter du 1er novembre 2009, dit qu'en cas de retrait partiel de parcelles, le bailleur devra établir un procès-verbal de division faisant apparaître la partie de parcelle retirée du bail, et dit que M. X... devra libérer les parcelles exclues du bail le 31 octobre 2009 ;

AUX MOTIFS QUE à l'acte notarié du 28 décembre 1984 constituant les statuts du GFA des BERTHES contient en quatrième et cinquième pages la désignation des biens immobiliers apportés à la société par les membres de l'indivision X... ; qu'une ligne mentionne le bâti de la parcelle n° Y 40, mais a été rayée ; qu'il ne s'agit pas d'une erreur du clerc rédacteur, puisque cette ligne rayée nulle a été soumise avec les deux autres lignes rayées à l'approbation de parties ; qu'en outre cette exclusion de l'apport de la construction édifée sur les parcelles 40 correspond à la volonté des parties à l'acte telle

qu'exprimée lors d'une réunion préparatoire du 23 septembre 1984, dont le compte-rendu manuscrit produit aux débats par M. X..., contient la mention expresse que « le GFA sera constitué des terres et des bâtiments des BERTHES, à l'exception des bois et de la nouvelle maison » ; que les parties intimées ne contestent pas l'authenticité et la sincérité de ce compte rendu ; qu'il s'ensuit que ce titre authentique avait exclu la propriété du groupement sur la construction édifée sur partie de la parcelle Y 40 qui lui a été apportée ; qu'en conséquence, cette construction est restée la propriété de l'indivision née de la succession de Monsieur Engel X... ; que les actes produits par le GFA des BERTHES et Madame Y...-X..., essentiellement des procès-verbaux des assemblées générales du groupement, font apparaître que cette solution adoptée à l'origine s'est révélée source de difficultés, que les associés ont tenté de résoudre ; que cependant, malgré l'affirmation de la propriété du groupement sur la maison d'habitation de Madame Y...-X..., parfois contenue dans ces documents, aucun acte juridique emportant transfert de la propriété de cet immeuble n'a ensuite été passé ; que l'article L. 411-57 du code rural, qui autorise le bailleur à effectuer la reprise d'une surface déterminée par arrêté préfectoral en vue de la construction d'une maison 110695 BP d'habitation n'impose pas la condition que le bâtiment devant être édifé sur le terrain repris reste la propriété du bailleur, mais seulement que cette habitation soit destinée au bailleur ou aussi à l'un des membres de sa famille, lequel pourrait, dans cette dernière hypothèse, être le constructeur et le propriétaire de la maison d'habitation ; qu'il en est de même lorsque le bailleur exerce ce droit de reprise sur des terrains attenants à une maison d'habitation existante, dépourvue de dépendance foncière suffisante, dès lors que le sol sur lequel cette maison se trouvait édifée est bien la propriété du bailleur ; que le bailleur peut exercer le droit de reprise prévu dans l'article précité, pour lui-même ou l'un des membres de sa famille, jusqu'au troisième degré inclus ; qu'il n'existe pas d'exception à ce droit lorsque le bailleur est une personne morale ; qu'en conséquence, dans cette hypothèse, ce droit ne peut s'exercer qu'en la personne de l'associé majoritaire ; que Madame Y...-X...est associée majoritaire du groupement, comme possédant en pleine propriété 9114 parts sur 19 224 et étant usufruitière des 10 110 autres ; que le GFA des BERTHES peut donc exercer le droit de reprise au bénéfice de la maison de l'habitation occupée par Madame Y...-X...;

ALORS, D'UNE PART, QUE le bailleur peut reprendre pour lui-même ou l'un des membres de sa famille, jusqu'au troisième degré inclus, une surface déterminée par arrêté du Préfet en vue de la construction d'une maison d'habitation ; qu'il peut exercer son droit de reprise dans les mêmes conditions pour les terrains attenants ou jouxtant des maisons d'habitation existantes dépourvues de dépendance foncière suffisante ; que le bénéficiaire de la reprise doit être le bailleur ou l'un des membres de sa famille, parent ou allié jusqu'au troisième degré ; que dès lors, en statuant comme elle l'a fait, tout en constatant que la maison édifée sur la partie de la parcelle Y 40 était restée la propriété de l'indivision née de la succession de M. Engel X... et qu'aucun acte juridique n'avait emporté un transfert de la propriété de cet immeuble au profit du G. F. A., la Cour d'appel a procédé d'une violation de l'article L. 411-57 du Code rural et de la pêche maritime

ALORS, EN OUTRE, QUE la faculté de reprise exceptionnelle visée à l'article L. 411-57 du Code rural et de la pêche maritime, ne peut profiter qu'au bailleur ou à l'un des membres de sa famille ; que dès lors en statuant comme elle l'a fait, cependant que le G. F. A. des BERTHES était une personne morale, et ne pouvait exercer la reprise en vue d'étendre les dépendances foncières de la maison de Madame Y...-X..., qui ne pouvait être regardée comme un membre de la « famille » du Groupement Foncier Agricole des BERTHES la Cour d'appel a, de nouveau, violé l'article L. 411-57 du Code rural et de la

pêche maritime ;

ALORS, ENFIN, QU'en toute hypothèse, la maison en litige étant restée dans l'indivision, le congé ne pouvait davantage être délivré par Madame Y...-X..., en vue d'étendre les dépendances foncières d'une maison dont elle n'était pas l'unique propriétaire ; que de ce chef également, la Cour d'appel a violé l'article L. 411-57 du Code rural. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris du 26 mai 2011