Cour de cassation, troisième chambre civile, 6 novembre 2025, n° 24-19.704

Cour de cassation | troisième chambre civile | 6 novembre 2025

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Amiens
Chambre BAUX RURAUX
04/07/2024
N° 23/02867

Cour de cassation
Troisième chambre civile
06/11/2025
N° 24-19.704

CIV. 3

FC

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 6 novembre 2025

Rejet

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 522 FS-B

Pourvoi n° P 24-19.704

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 6 NOVEMBRE 2025

1°/ M. [Z] [P], domicilié [Adresse 1],

2°/ M. [T] [P], domicilié [Adresse 3],

3°/ le groupement agricole d'exploitation en commun [P], dont le siège est [Adresse 2],

ont formé le pourvoi n° P 24-19.704 contre l'arrêt rendu le 4 juillet 2024 par la cour d'appel d'Amiens (chambre baux ruraux), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [I] [K],

2°/ à Mme [F] [K],

tous deux domiciliés [Adresse 4],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Davoine, conseillère référendaire, les observations de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de MM. [Z] et [T] [P] et du groupement agricole d'exploitation en commun [P], de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebagh, avocat de M. [K] et de Mme [K], et l'avis de Mme Compagnie, avocate générale, après débats en l'audience publique du 16 septembre 2025 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Davoine, conseillère référendaire rapporteure, Mme Proust, conseillère doyenne, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, conseillers, Mme Aldigé, M. Baraké, Mme Gallet, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Maréville, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Amiens, 4 juillet 2024), rendu en référé, M. [K] et Mme [K] (les bailleurs), propriétaires de parcelles données à bail à MM. [P] (les preneurs), qui les ont mises à la disposition du groupement agricole d'exploitation en commun [P] (le GAEC), leur ont délivré des congés à effet au 11 novembre 2020.

2. Par jugement du 7 octobre 2021, un tribunal paritaire des baux ruraux a rejeté la demande en annulation des congés formée par les preneurs et ordonné la libération des lieux.

3. Les lieux ont été restitués le 27 novembre 2021.

4. Par acte du 21 mars 2022, les preneurs et le GAEC ont assigné en référé les bailleurs aux fins de désignation d'un expert judiciaire pour évaluer les améliorations apportées au fonds loué.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

5. Les preneurs et le GAEC font grief à l'arrêt de déclarer irrecevable leur demande d'expertise, alors « que la contestation de la validité du congé constitue une demande en justice qui interrompt le délai de forclusion de l'action du preneur sortant relative à une indemnisation des améliorations apportées au fonds loué jusqu'à ce qu'une décision définitive ait validé le congé ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que l'instance en contestation des congés pour reprise avait pris fin le 7 octobre 2021 par le jugement du tribunal paritaire des baux ruraux de Beauvais, que les terres avaient été restituées le 27 novembre 2021, un procès-verbal de reprise ayant été dressé par commissaire de justice à cette date et que, le 21 mars 2022, les preneurs avaient saisi, en référé, le président du tribunal d'une demande d'expertise aux fins d'établir l'existence ou l'absence d'améliorations culturales ; qu'en retenant, pour statuer comme elle l'a fait, que le bail a pris fin au jour de la prise d'effet des congés, soit au terme des baux fixé le 11 novembre 2020, que c'est donc à partir de cette date que le délai d'un an pour agir en indemnisation des améliorations culturales a commencé à courir de sorte que la demande d'expertise in futurum aux fins d'évaluer les améliorations culturales formulée le 21 mars 2022 est forclose, peu importe à cet égard que les preneurs aient contesté en justice la validité du congé, la cour d'appel a violé l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime ensemble l'article 2241 du code civil et l'article 6, §1 de la convention européenne des droits de l'homme. »

Réponse de la Cour

6. Après avoir exactement rappelé que le délai de douze mois imparti au preneur sortant pour former une demande relative à l'indemnisation des améliorations apportées au fonds loué sur le fondement de l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime était un délai de forclusion, courant à compter de la fin du bail et insusceptible, sauf dispositions contraires, d'interruption ou de suspension, la cour d'appel a, à bon droit, retenu que le délai imparti aux preneurs pour agir en indemnisation des améliorations qu'ils avaient apportées au fonds loué avait commencé à courir le 11 novembre 2020, date d'effet des congés, peu important qu'ils aient contesté en justice leur validité.

7. Elle en a exactement déduit que l'action des preneurs en paiement d'une indemnité pour améliorations était manifestement forclose depuis le 12 novembre 2021, de sorte que leur demande d'expertise in futurum, formulée le 21 mars 2022, était dépourvue de motif légitime.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne MM. [P] et le groupement agricole d'exploitation en commun [P] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par MM. [P] et le groupement agricole d'exploitation en commun [P], et les condamne à payer à M. [K] et Mme [K] la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le six novembre deux mille vingt-cinq par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.