Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 7 mai 2014

N° de pourvoi: 13-14.152

ECLI:FR:CCASS:2014:C300555

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Boulloche, SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, 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. 411-6 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu que par dérogation à l'article L. 411-5, au moment du renouvellement du bail, le preneur ne peut refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année suivant ce renouvellement au profit du conjoint, du partenaire d'un pacte civil de solidarité ou d'un ou de plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés, qui devront exploiter personnellement dans les conditions fixées à l'article L. 411-59 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 13 décembre 2012), que les époux X... ont donné verbalement à bail à M. Y... des terres ; que postérieurement au renouvellement de ce bail intervenu le 1er octobre 2009, les bailleurs ont demandé l'insertion d'une clause de reprise sexennale ;

Attendu que pour rejeter cette demande, l'arrêt relève que le contrat-type départemental applicable au bail verbal objet du litige se borne à renvoyer, en des termes généraux, aux dispositions du statut du fermage et à préciser seulement une faculté laissée au choix des parties de réserver au bailleur la faculté de reprise prévue par l'article L. 411-6 du code rural et de la pêche maritime ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le bailleur est toujours en droit, quelle que soit la forme du bail, de demander l'insertion dans le bail renouvelé d'une clause de reprise sexennale, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 13 décembre 2012, 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 d'Amiens ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. Y... à payer à M. et Mme X... la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de M. Y... ;

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 sept mai deux mille quatorze, signé par M. Terrier, président, et par Mme Berdeaux, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

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

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir, par confirmation du jugement entrepris, débouté les époux X... de leur demande tendant à déclarer que le bail verbal dont est titulaire M. Y... s'est renouvelé le 1er octobre 2009 avec une clause de reprise sexennale ;

AUX MOTIFS QU'en application de l'article L. 411-4 du code rural et de la pêche maritime, le bail verbal est censé fait aux conditions fixées par le contrat-type départemental ; que, cependant, les époux X... ne sauraient en déduire que, de ce fait, une clause sexennale est automatiquement incluse dans le bail, alors que le contrat-type se borne à renvoyer, en termes généraux, aux dispositions du statut et à préciser seulement une faculté laissée au choix de parties ; ce qui est le cas dans la note 3 en annexe du contrat-type qui prévoit le cas où le bailleur voudrait se réserver la faculté de reprise prévue par l'article L. 411-6 du code rural et de la pêche maritime- le bailleur ne se voit pas reconnaître le bénéfice de la clause de reprise ; que pour ce faire, il aurait fallu que le contrat-type lui en ait réservé sans ambiguïté, la possibilité ; que c'est donc à juste titre que les premiers juges ont débouté les époux X... de leur demande d'insertion de la clause de reprise sexennale dans le bail verbal les liant à Jean-Luc Y... ;

ALORS QU'au moment du renouvellement, le preneur ne peut refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année suivant ce renouvellement au profit du conjoint ou d'un descendant ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité ; qu'il n'est prévu aucun délai pour solliciter l'application d'une telle clause, nécessairement intégrée dans un bail verbal liant les parties, laquelle entre dans le champ contractuel par la seule référence qui en est faite dans le contrat-type départemental ; que dès lors, en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a procédé d'une violation des articles L. 411-4 et L. 411-6 du code rural et de la pêche maritime.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Douai , du 13 décembre 2012