

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 8 septembre 2016**

**N° de pourvoi: 15-18.636**

ECLI:FR:CCASS:2016:C300903

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**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, 24 mars 2015), que Mmes X...- Y... et Y...- Z... ont donné à bail à long terme à M. et Mme Y...- A... diverses parcelles de terre ; que la première a délivré aux preneurs un congé fondé sur le fait que ceux-ci avaient atteint l'âge de la retraite ; que ces derniers ont contesté le congé et sollicité l'autorisation de céder le bail à leur fille, Mme Sophie Y... ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. et Mme Y... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande d'annulation de congé, alors, selon le moyen, que, lorsque le preneur a atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, chacune des parties peut, par avis donné au moins dix-huit mois à l'avance, refuser le renouvellement de bail ou mettre fin à celui-ci à l'expiration de chaque période annuelle « à partir de laquelle le preneur aura atteint ledit âge » ; qu'en décidant que le bailleur est en droit de refuser le renouvellement du bail à l'expiration de chaque période « au cours de laquelle le preneur aura atteint l'âge de la retraite », pour en déduire qu'était valable le congé délivré le 10 avril 2009 pour le 11 novembre 2010, soit l'année même où les preneurs auraient atteint l'âge de la retraite, la cour d'appel a violé l'article L. 416-1 du code rural et de la pêche maritime ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que l'article L. 416-1, alinéa 4, du code rural et de la pêche maritime permet au bailleur de mettre fin au bail dès le terme de la période annuelle durant laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, la cour d'appel en a bon droit déduit que, M. et Mme Y... ayant respectivement atteint cet âge les 8 janvier 2010 et 26 février 2010, le congé qui leur avait été délivré à effet du 1er novembre 2010 était valable ;

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

Mais sur le second moyen, pris en sa deuxième branche :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour rejeter la demande d'autorisation de cession de bail, l'arrêt retient qu'une des parcelles données à bail n'est pas entretenue et est envahie de végétation et de divers objets et que les preneurs ont ainsi méconnu les obligations nées du bail ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions soutenant que le défaut d'entretien d'une parcelle ne pouvait être reproché à M. et Mme Y..., qui ne pouvaient plus y accéder, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

Et sur le second moyen, pris en sa troisième branche :

Vu les articles L. 411-35, L. 411-64 et L. 416-8 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 1134 du code civil ;

Attendu que, pour rejeter la demande d'autorisation de cession de bail, l'arrêt retient encore que les preneurs exploitent deux parcelles voisines de celles louées et ont ainsi étendu son assiette en excédant les limites contractuelles ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle constatait que les preneurs occupaient ces parcelles sans droit ni titre, ce dont il résultait qu'ils n'avaient pas étendu l'assiette du bail, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

**PAR CES MOTIFS :**

**CASSE ET ANNULE**, mais seulement en ce qu'il déboute M. et Mme Y... de leur demande d'autorisation de cession de bail, l'arrêt rendu le 24 mars 2015, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ; 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 ;

Condamne Mmes X...- Y... et Y...- Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mmes X...- Y... et Y...- Z... et les condamne in solidum à payer à M. et Mme Y... la somme globale de 1 500 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 huit septembre deux mille seize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

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

#### PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté les époux Y... de leur demande d'annulation du congé délivré à leur égard le 10 avril 2009, d'AVOIR validé le congé délivré aux époux Y... le 10 avril 2009 et portant un parcellaire de 15ha 50a 90ca sis commune d'Auneuil, objet du bail à long terme consenti suivant acte établi par Me B..., notaire à Beauvais, le 20 mai 1989 et d'AVOIR ordonné en conséquence leur départ ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur la demande d'annulation du congé, le bailleur tient des dispositions de l'article L. 416-1 al 4 du code rural la faculté de mettre fin au bail par avis donné au moins dix-huit mois à l'avance à l'expiration de chaque période annuelle à partir de laquelle le preneur aura atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles ; que Mme Claudine A..., épouse Y... et M. Henry Y..., nés tous deux en 1950 et pour lesquels l'âge de la retraite en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles est demeuré fixé à soixante ans, ont respectivement atteint celui-ci le 8 janvier 2010 et le 26 février 2010 ; que les termes « à l'expiration de chaque période annuelle à partir de laquelle le preneur aura atteint ledit âge » figurant à l'article L. 416-1 al 4 du code rural permettent au bailleur de mettre fin au bail dès le terme de la période annuelle durant laquelle le preneur accède à cette situation, la locution « à partir de » signifiant « en prenant pour point de départ » et étant ainsi équivalente au terme « dès », que le congé délivré le 10 avril 2009 à effet du 1er novembre 2010 aux époux Y...- A... leur a dès lors été donné pour la bonne date et dans le délai fixé par le texte précité et n'encourt pas annulation ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'aux termes de l'article L. 416-1 alinéa 4 du code rural, le

bailleur qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur dans les conditions prévues à l'article L. 411-47 ; que toutefois lorsque le preneur a atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, chacune des parties peut, par avis donné au moins dix-huit mois à l'avance, refuser le renouvellement de bail ou mettre fin à celui-ci à l'expiration de chaque période annuelle à partir de laquelle le preneur aura atteint ledit âge, sans être tenu de remplir les conditions énoncées à la section VIII du chapitre Ier du présent titre ; qu'en l'espèce, il est constant que Monsieur Henry Y... et Madame Claudine Y... ont respectivement atteint l'âge de la retraite les 26 février et 8 janvier 2010 ; que le congé leur a été délivré pour le 1er novembre 2010, soit pour la fin de la période annuelle au cours de laquelle les preneurs ont atteint l'âge de la retraite conformément aux dispositions légales sus visées ; qu'en considération de ces éléments, il n'y a pas lieu à annulation du congé délivré ;

ALORS QUE lorsque le preneur a atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, chacune des parties peut, par avis donné au moins dix-huit mois à l'avance, refuser le renouvellement de bail ou mettre fin à celui-ci à l'expiration de chaque période annuelle « à partir de laquelle le preneur aura atteint ledit âge » ; qu'en décidant que le bailleur est en droit de refuser le renouvellement du bail à l'expiration de chaque période « au cours de laquelle le preneur aura atteint l'âge de la retraite », pour en déduire qu'était valable le congé délivré le 10 avril 2009 pour le 11 novembre 2010, soit l'année même où les preneurs auraient atteint l'âge de la retraite, la cour d'appel a violé l'article L. 416-1 du code rural et de la pêche maritime.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté M. Henry Y... et Mme Claudine A..., épouse Y..., de leur demande en autorisation de cession de bail ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur la demande de cession de bail, la faculté résultant des articles L. 411-64 al 4 et L. 416-8 du code rural accordée au preneur d'un bail à long terme évincé à raison de son âge de céder son bail, notamment à l'un de ses descendants ayant atteint l'âge de la majorité, dans les conditions prévues à l'article L. 411-35 du même code constitue une dérogation, sous réserves des dispositions relatives aux baux cessibles qui sont ici sans application, au principe général d'incessibilité du bail rural qui ne peut bénéficier qu'au preneur qui a satisfait à toutes les obligations nées de son bail et qui ne doit pas nuire aux intérêts légitimes du bailleur appréciés uniquement au regard de la bonne foi du cédant et des conditions de mise en valeur du fonds par le cessionnaire éventuel ; que la bailleuse fait en l'espèce grief aux époux Y...- A... de divers manquements à leurs obligations de preneurs à bail rural ; que Mme Marthe X..., veuve Y..., ne peut utilement opposer aux appelants, dans le cadre du présent litige, la sous-location à laquelle ceux-ci ont procédé de locaux dépendant d'un bail à ferme qu'elle leur avait consenti le 12 juin 1993 dès lors, d'une part, que ce dernier est distinct de celui pour lequel autorisation de cession est sollicitée et, d'autre part, que cet agissement, des époux Y...- A... contraire au statut du fermage a été sanctionné par la résiliation du bail concerné selon jugement du Tribunal paritaire des Baux ruraux de Beauvais du 16 janvier 2009 confirmé par arrêt de cette Chambre de la Cour d'Appel d'Amiens du 16 janvier 2012 devenu irrévocable ; que la bailleuse ne peut davantage s'opposer à la cession du bail du 20 mai 1989 en excipant de la présence d'un compost non conforme aux spécifications

chimiques sur les parcelles cadastrées W 10, W 32 et A 100, cette dernière n'étant au demeurant pas incluse à ce bail, alors, d'une part, que les experts agricoles des parties sont contraires quant à la norme applicable et à la nocivité des produits épandus et, d'autre part, que bien qu'ayant la charge d'établir que ceux-ci compromettent la bonne exploitation du fonds, elle ne produit aucun avis technique émanant d'une autorité scientifique reconnue qui permettrait de retenir l'avis de M. Thierry C..., son expert ; que la convention des parties stipule un fermage annuel payable en deux termes égaux le 15 juin et le 15 novembre de chaque année et il résulte des propres productions des appelants que la somme de 1. 674, 46 euros correspondant à l'échéance du 15 juin 2010 qui leur a été réclamée le 3 juin 2010 n'a été payée que par virement bancaire du 8 août suivant après réception d'une mise en demeure du 3 août 2010 (pièces 27 et 28), ce alors même qu'ils avaient engagé depuis un an une procédure judiciaire en contestation de congé et en autorisation de cession de bail ; qu'il ressort des énonciations du procès-verbal de constat dressé le 11 octobre 2011 par Me D..., Huissier de Justice et des photographies y figurant que la parcelle cadastrée AR 72 d'une contenance de 17a 50ca, désignée au bail litigieux sous son ancienne référence cadastrale D 75 et en nature de pré, n'est manifestement pas entretenue puisque sont présents sur celle-ci, outre des monticules de matières blanchâtres dont la nature n'est pas précisément démontrée par les appelants, divers bidons métalliques ou plastiques ainsi qu'un résidu de palettes en bois et qu'elle est envahie d'une végétation poussant de façon sauvage ; qu'il résulte des écritures des époux Y...- A... (p. 17 § 4 et 8 et p. 18 § 4), que ceux-ci ont occupé les parcelles AR 73, anciennement D 76, et W 7 qui ne sont pas comprises au nombre de celles qui leur avaient été données à bail le 20 mai 1989, mais sont attenantes à celles cadastrées AR 72, anciennement D75, et W 10 figurant audit bail ainsi qu'il s'évince du procès-verbal de constat précité et du plan figurant à l'état des lieux de sortie établi par M. Thierry C... (page 4) ; que les appelants soutiennent que l'occupation de ces parcelles est intervenue " pour le moins avec l'accord tacite de Mme Marthe Y... qui leur a donc consenti un prêt à usage " sans cependant démontrer une telle volonté libérale de l'intimée alors qu'au contraire toute jouissance à leur profit de biens ruraux appartenant à cette dernière ou à l'égard desquels elle a la qualité d'usufruitière a fait l'objet de baux authentiques (baux des 20 mai 1989, 4 avril et 22 décembre 1989 et 12 juin 1993) ; qu'il est ainsi établi que les époux Y...- A..., mettant à profit la proximité des parcelles cadastrées AR 73 (ex D 76) et W 7 avec certaines de celles qui leur étaient données à bail les ont occupées et exploitées sans aucun droit ni titre ; que cette occupation et cette exploitation constituent un manquement grave à l'une de leurs obligations de preneurs à bail rural leur imposant une mise en valeur dans les limites des baux dont ils étaient titulaires dès lors qu'il a été commis à l'occasion de leur existence et que ce faisant ils ont étendu leur assiette en excédant les limites contractuelles de la jouissance qui leur était consentie ; que le comportement des appelants qui ont sous divers aspects contrevenu aux obligations leur incombant en exécution du bail du 20 mai 1989 justifie que leur soit refusée la faculté de céder leur bail à Mme Sophie Y..., leur fille ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE sur la cession de bail, l'article L 411-64 du code rural prévoit : « le droit de reprise tel qu'il est prévu aux articles L. 411-58 à L. 411-63, L. 411-66 et L. 411-67 ne peut être exercé au profit d'une personne ayant atteint, à la date prévue pour la reprise, l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, sauf s'il s'agit, pour le bénéficiaire du droit de reprise, de constituer une exploitation ayant une superficie au plus égale à la surface fixée en application de l'article L. 732-39. Si la superficie de l'exploitation ou des exploitations mises en valeur par le preneur est supérieure à cette limite, le bailleur peut, par dérogation aux articles L. 411-5 et L. 411-46 :- soit refuser le renouvellement du bail au preneur ayant atteint l'âge de la

retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles ;- soit limiter le renouvellement à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le preneur atteindra cet âge. Dans les deux cas ci-dessus, le bailleur doit prévenir le preneur de son intention de refuser le renouvellement du bail ou d'y mettre fin par acte extrajudiciaire signifié au moins dix-huit mois à l'avance et que les dispositions du présent article sont applicables que le propriétaire entende aliéner ou donner à bail à un preneur dont l'âge est inférieur à l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles ou exploiter en faire-valoir direct. Dans ce dernier cas, sauf s'il s'agit pour le bailleur de constituer une exploitation dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article, il ne doit pas avoir atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles. Le preneur évincé en raison de son âge peut céder son bail à son conjoint, ou au partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, participant à l'exploitation ou à l'un de ses descendants ayant atteint l'âge (le la majorité ou ayant été émancipé, dans les conditions prévues à l'article L. 411-35. Le bénéficiaire de la cession a droit au renouvellement de son bail ; qu'à peine de nullité, le congé donné en vertu du présent article doit reproduire les termes de l'alinéa précédent » ; que selon jurisprudence constante, la cession de bail au profit d'un descendant constitue une faveur réservée au preneur de bonne foi ; qu'en l'espèce, si les allégations de Mme Marthe Y... relatives à la parcelle AR 73 ne sont pas probantes s'agissant d'une parcelle non incluse dans le bail et en l'absence de tout élément de nature à démontrer que les barres métalliques stockées soient du fait de M. et Mme Henry Y..., force est de constater un ensemble d'irrégularités à la charge de ces derniers :- la parcelle AR 72, de superficie modeste certes s'agissant de 17a 50ca souffre (l'un défaut d'entretien manifeste selon constat d'huissier versé aux débats : bidons métalliques et plastiques ainsi que résidus de palettes en bois sur les lieux, végétation poussant de façon sauvage. Les monticules blanchâtres correspondent selon les déclarations des preneurs à de la chaux, dont on peut à ce sujet s'interroger sur les modalités de dépôt régulier puisque M. et Mme Henry Y... expliquent le défaut d'entretien par leur impossibilité d'accéder à la parcelle sus visée ;- la parcelle W7 est exploitée depuis plus de 23 ans sans titre ;- un incident de paiement de fermages est justifié pour l'échéance du mois de juin 2010 pour la somme de 1674, 74 euros ;- par arrêt confirmatif définitif de la Cour d'Appel d'Amiens en date du 16 février 2012, le bail consenti le 12 juin 1993 par Mme Marthe Y... à M. et Mme Henry Y... sur un corps de ferme attenante à sa maison d'habitation a été résilié judiciairement en raison de faits de sous location des biens par les preneurs à des ouvriers ; qu'en considération des développements ci-dessus, si chacune de ces irrégularités prise séparément n'est pas suffisante, la conjonction de toutes est de nature à caractériser le comportement de mauvaise foi de M. et Mme Henry Y... ; qu'ils ne peuvent dès lors prétendre à la cession du bail au profit de leur fille ; qu'il convient par conséquent de valider le congé délivré le 10 avril 2009 ;

1) ALORS QUE pour justifier le refus d'autorisation de céder le bail, le manquement imputé au preneur doit être suffisamment grave ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé que le bail à long terme conclu le 20 mai 1989 stipulait un fermage annuel payable en deux termes égaux le 15 juin et le 15 novembre de chaque année et que les preneurs ont réglé le 8 août 2010 l'échéance du 15 juin, et ce alors qu'ils avaient engagé, depuis un an, une procédure judiciaire en contestation de congé et en autorisation de cession de bail ; qu'en considérant ainsi qu'un retard de paiement de quelques semaines, d'un seul fermage en vingt-trois années de bail, suffisait à rendre les preneurs de mauvaise foi, la cour d'appel a violé les articles L. 411-35, L. 411-64 et L. 416-8 du code rural et de la pêche maritime ;

2) ALORS QUE lorsque le manquement reproché par le bailleur n'est pas imputable à son fermier mais à un tiers, il ne peut faire obstacle à la cession de bail sollicitée par le preneur ; que dans leurs conclusions, les époux Y... expliquaient en se fondant sur des photographies (pièce n° 25) et un constat d'huissier (pièce n° 26) que le défaut d'entretien de la parcelle cadastrée AR n° 72 ne pouvait leur être reproché dès lors que l'accès à cette parcelle leur avait été rendu impossible du fait que le chemin communal d'accès n'était plus entretenu et avait été clôturé par un voisin agriculteur de Mme Marthe Y... (concl. p. 15) ; qu'en se fondant sur le défaut d'entretien de cette parcelle, pour déclarer les époux Y... de mauvaise foi et les débouter de leur demande de cession du bail, sans rechercher, comme elle y était pourtant invitée, si ce défaut d'entretien était imputable aux époux Y..., qui soutenaient, preuves à l'appui, ne plus avoir accès à cette parcelle, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 411-35, L. 411-64 et L. 416-8 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 1134 alinéa 3 du code civil ;

3) ALORS QUE lorsque le manquement reproché par le bailleur à son fermier est étranger aux obligations du bail écrit liant les parties, il ne peut pas faire obstacle à la cession de bail sollicitée par le preneur ; que dès lors en se fondant sur l'occupation et l'exploitation des parcelles cadastrées AR 73 et W 7, dont il était expressément relevé qu'elles n'étaient pas comprises dans le contrat de bail litigieux, pour déclarer les époux Y... de mauvaise foi et les débouter de leur demande de cession dudit bail au profit de leur fille, la Cour d'appel a violé les articles L. 411-35, L. 411-64 et L. 416-8 du code rural et de la pêche maritime ;

4) ALORS QUE les juges ne peuvent dénaturer les écrits clairs et précis qui sont soumis à leur examen ; qu'en l'espèce, pour refuser aux époux Y... le bénéfice de la cession du bail du 20 mai 1989 à leur fille, la cour d'appel a affirmé que les preneurs avaient manqué à leur obligation de mise en valeur des terres dans les limites des baux qui leur ont été consentis ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a dénaturé le contrat de bail du 20 mai 1989 qui ne fait aucunement interdiction aux preneurs d'exploiter des parcelles voisines, et violé l'article 1134 du code civil ;

5) ALORS, en toute hypothèse, QUE le bailleur ne peut s'opposer à une demande d'autorisation de cession du bail en invoquant des faits dont il a renoncé à se prévaloir ; qu'en l'espèce, il est constant que le bail s'est renouvelé le 1er novembre 2006 ; que les preneurs (conclusions d'appel des époux Y... du 13 janvier 2015, p. 17-18), tout comme les bailleuses (conclusions d'appel de Mme X... et de Mme Z... du 30 décembre 2014, p. 12-13) admettent que l'occupation des parcelles litigieuses date de 1989 ; que dès lors en affirmant que les preneurs n'étaient pas de bonne foi du fait de l'occupation sans titre de terres non comprises dans le bail, sans rechercher, comme elle y était pourtant invitée, si Mme X... et Mme Z... n'avaient pas renoncé à se prévaloir de cette occupation en laissant perdurer la situation pendant 23 ans et en laissant le bail se renouveler, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 411-35, L. 411-64 et L. 416-8 du code rural et de la pêche maritime. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Amiens , du 24 mars 2015

