

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 9 avril 2014

N° de pourvoi: 13-10.562

ECLI:FR:CCASS:2014:C300472

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Fabiani et Luc-Thaler, 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. 411-58, alinéa 7, du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu que lorsque les terres sont destinées à être exploitées dès leur reprise dans le cadre d'une société et si l'opération est soumise à autorisation, celle-ci doit être obtenue par la société ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 18 octobre 2012), que Mme Marie-Rita X..., devenue propriétaire, par l'effet d'un partage, de biens pris à bail par M. Raymond Y..., a délivré congé à celui-ci aux fins de reprise de l'exploitation de ces biens par son fils, Maxime X... ; que M. Y... a contesté ce congé ;

Attendu que pour déclarer valable ce congé, l'arrêt, après avoir relevé que le bénéficiaire du congé envisageait d'exploiter les terres reprises dans le cadre d'une société du Blanc Mont, retient que cette société n'est pas dans l'obligation de solliciter une autorisation d'exploiter dans la mesure où M. X... peut bénéficier du régime de la déclaration ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 18 octobre 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ; 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 Reims ;

Condamne Mme Marie Rita Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme Marie Rita Y... à payer à M. Raymond Y... la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de Mme Marie Rita 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 neuf avril deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

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

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir, par confirmation du jugement entrepris, validé le congé délivré le 10 septembre 2010 par Madame Marie-Rita Y... épouse X..., pour reprise au profit de son fils, Maxime X..., des parcelles visées audit congé, et ordonné la libération desdites parcelles par Raymond Louis Y... ainsi que tout occupant de son chef, dans le mois de la signification de sa décision, si besoin avec le concours de la force publique,

AUX MOTIFS QUE c'est à juste titre que tant le premier juge que Marie-Rita Y... épouse X... ont examiné la question de la validité du congé en premier lieu, la demande de cession de bail ne pouvant être examinée que si le congé n'est pas validé ; Attendu que l'article L 411-47 du Code rural qui énumère les mentions que le congé doit comporter à peine de nullité ne fait aucune référence à la désignation des parcelles faisant l'objet de la reprise ; que le congé délivré le 10 septembre 2010 comportait bien un tableau reprenant les numéros de parcelles, leur emplacement et leur superficie ; que la mention que Raymond Louis Y... critique, selon laquelle la parcelle F 74 était reprise dans le bail sous les références cadastrales BA 74 et que seule une surface approximative de 12 a 15 ca faisait l'objet du congé, faisait suite à la division intervenue du fait de l'acte de partage signé le 3 mai 2010 entre les enfants de Raymond et Anne-Marie Y...-B... ; qu'il en va de même pour la parcelle E 737 ; qu'en tout état de cause Raymond Louis Y..., qui était partie à l'acte de partage précité, ne pouvait se méprendre sur les terres désormais propriété de sa soeur et dont lui-même était locataire, de sorte qu'il ne démontre pas avoir subi un

quelconque préjudice ; Attendu que contrairement à ce que soutient Raymond Louis Y... la reprise partielle n'est pas en elle-même interdite ; qu'elle ne l'est que si elle a pour conséquence de "porter gravement atteinte à l'équilibre économique de l'ensemble de l'exploitation assurée par le preneur" ; qu'en l'espèce le congé ne peut nécessairement porter que sur une partie des terres données à bail en 1976 puisque celles-ci ont été divisées entre les héritiers et que seule Marie-Rita Y... épouse X... agit aujourd'hui ; que pour autant cela n'en fait pas nécessairement une reprise partielle qui doit être appréciée par rapport aux terres dont celui qui a donné congé est propriétaire et qu'il a données à bail ; que comme le fait observer Marie-Rita Y... épouse X... si les parcelles situées à TOURNEHEM section F 58 et 59 dont elle a été allotie ne figurent pas dans le congé, cela provient du simple fait qu'elles n'ont jamais été données à bail à Raymond Louis Y... ; que les parcelles situées à TOURNEHEM section E 133, 135, 741, 114, 115, 110, qui ne figurent pas dans le congé, ne font pas non plus partie des baux consentis à Raymond Louis Y... en 1976 ; que la parcelle située à CLERQUES section A 118 non reprise dans le congé ne fait pas non plus partie des terres données à bail ; qu'ainsi Raymond Louis Y... ne peut soutenir que Marie-Rita Y... épouse X... n'aurait repris qu'une partie des terres lui appartenant et données à bail ; qu'enfin si effectivement la reprise porte sur 26 hectares inclus dans les 228 hectares exploités par le GAEC de Brune en Bois, que Raymond Louis Y... a constitué avec son fils, Raymond Louis Y... ne saurait sérieusement soutenir que cette reprise va gravement déséquilibrer économiquement son exploitation, celui-ci reconnaissant lui-même que cette reprise ne concerne que 11,5 % des terres exploitées ; Attendu que Marie-Rita Y... épouse X... a exercé son droit de reprise pour exploitation des terres par son fils, Maxime X... ; que celui-ci doit donc en application de l'article L 411-59 du code rural remplir un certain nombre de conditions ; que la condition d'exploitation du bien repris pendant 9 ans au moins ne peut être appréciée à ce stade et ne pourra l'être qu'a posteriori ; que Maxime X... remplit les conditions de diplôme puisqu'il est titulaire du brevet de technicien agricole obtenu le 3 juillet 1996 et du brevet de technicien agricole supérieur obtenu le 26 juin 1998 ; qu'il exploite par ailleurs dans le cadre de la SCEA du Blanc Mont ; que Maxime X... est domicilié à GUINES et Raymond Louis Y... admet lui-même que cette commune est située à 19 kilomètres des terres reprises ; que même si celles-ci, compte tenu de leur morcellement, s'étalent sur un rayon d'un kilomètre cinq, cela ne représente pas une distance insurmontable, de sorte que la condition d'habitation à proximité du fonds est respectée ; Attendu que Maxime X... dispose au sein de la SCEA du Blanc Mont, qui exploite 205 hectares, du cheptel et du matériel nécessaires à l'exploitation et les 26 hectares qui seront ajoutés dans le cadre de la reprise pourront facilement être exploités dans ce cadre, ainsi que le souligne la société KPMG , expert comptable ; Attendu que contrairement à ce que soutient Raymond Louis Y..., Maxime X... n'est pas soumis à autorisation préalable d'exploiter ; qu'en effet les conditions posées par l'article L 331-2 du Code rural pour bénéficier du régime de la déclaration sont remplies ; qu'ainsi qu'il a été indiqué Maxime X... possède les capacités et l'expérience professionnelle, les biens seront libres au jour de la déclaration et les terres reprises rentrent dans la catégorie des biens de famille ; qu'une partie de ces biens appartenait en effet aux parents de Raymond Louis Y... et de Marie-Rita Y... épouse X..., Raymond Eugène Y... et Anne-Marie B... au moins depuis 1976 puisqu'à cette date ils les ont données à bail à Raymond Louis Y... ; que Raymond Eugène Y... est décédé le 10 octobre 1964 et Anne-Marie B...-Y... le 4 décembre 1992 ; qu'une autre partie des biens était détenue en indivision par les enfants et petits enfants de Raymond Ernest Y... et Louise D..., donataires de leurs biens à leurs trois enfants ; que ceux-ci sont eux-mêmes décédés respectivement le 17 juillet 1972 et le 24 juin 1968 ; que par l'effet déclaratif du partage intervenu le 3 mai 2010, Marie-Rita Y... épouse X... est réputée propriétaire des biens dont elle a été allotie depuis ces décès c'est à dire depuis beaucoup plus de 9 ans, condition posée par l'article L331-2 II 3° pour que le régime de la déclaration s'applique ; que peu

importe que la jouissance divise soit fixée au 15 mars 2010, cela ne peut empêcher le fait que les indivisaires sont réputés être propriétaires depuis la date où l'indivision a pris naissance, la notion de jouissance ne concernant que le fait de savoir qui peut percevoir les fruits des biens indivis et non pas leur propriété ; que toute la discussion de Raymond Louis Y... sur la fiction juridique que constituent tant l'effet déclaratif que la libération des lieux au jour de la déclaration d'exploitation sont sans intérêt dans le présent litige ; que Raymond Louis Y... ne saurait davantage soutenir que l'autorisation d'exploiter doit être sollicitée dans la mesure où les terres seront exploitées par une société, en invoquant pour ce faire l'article L 411-58 du code rural qui n'impose à la société de demander l'autorisation d'exploiter que lorsque l'opération est soumise à autorisation ; Attendu que c'est donc à juste titre que le premier juge a validé le congé délivré le 10 septembre 2010 par Marie-Rita Y... épouse X..., ordonné l'expulsion de Raymond Louis Y..., à défaut de départ volontaire, étant observé que si les dispositions relatives à l'astreinte ne font pas l'objet de critiques de la part de ce dernier, il n'est pas utile d'en prévoir une nouvelle comme le demande Marie-Rita Y... épouse X..., qui dispose de la possibilité de recourir à la force publique en cas de besoin ; que c'est également à raison que le premier juge a dit qu'il n'y avait pas besoin de statuer sur la demande de cession de bail dès lors que le congé était validé,

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE, sur la validité du congé délivré le 10 septembre 2010 ; Raymond Louis Y... fait état de l'absence de reprise d'un certain nombre de parcelles par Madame Marie-Rita Y..., tel que la parcelle F 58-59 et 74 P, outre la parcelle A 118 ainsi que la parcelle E 1 à TOURNEHEM ; que force est de constater que contrairement aux affirmations de Monsieur Y... la parcelle E 1 à TOURNEHEM fait bien l'objet du congé notifié, de même que la parcelle 74 ; que les parcelles 58/59 et A 118 ne sont nullement comprises dans les baux initiaux ; de plus, que l'étude de l'acte de partage et des attestations du notaire relatives aux terres attribuées à Madame Marie-Rita Y... permet de constater, sous réserve de la modification des références suite au remembrement que l'ensemble des parcelles a été loué à Monsieur Y... ; qu'il n'existe aucun manquement à l'obligation de précision, ce d'autant que le texte n'impose nullement que soit visé expressément les terres concernées mais plutôt le bail ; qu'en outre, en l'espèce, les terres s'avèrent déterminables sans aucune difficulté ; que dès lors, le congé ne peut qu'être validé de ce chef ; que, sur la condition de reprise, et en l'espèce, il ressort clairement des termes du congé que la reprise est effectuée au bénéfice de Maxime X..., fils de Madame Marie-Rita Y... épouse X..., titulaire des diplômes requis et de l'expérience professionnelle nécessaire et des moyens d'exploitation selon le congé ; que cependant, le dispositif légal prévoit la nécessité d'obtenir une autorisation d'exploiter auprès de l'autorité préfectorale et par exception, certaines opérations sont soumises non plus à autorisation mais à déclaration ; et que les dispositions de l'article L 331-2 II du Code rural n'ont vocation à s'appliquer qu'en cas de détention par le parent ou allié du bien depuis neuf ans au moins ; qu'il appartient à celui qui s'en prévaut d'apporter la preuve que les conditions d'applications dudit article sont remplies et qu'il détient donc personnellement les biens depuis au moins neuf ans à la date d'effet du congé ; qu'or, les parcelles litigieuses appartenaient pour une partie à l'indivision née de la donation-partage du 16 janvier 1968, ayant pour but de régler la succession de Monsieur Ernest Y..., décédé en 1972 et de Madame Marie-Louise D..., décédée en 1968, pour une autre partie à l'indivision constituée à la suite du décès de Monsieur Raymond (Eugène) Y..., décédé en 1964 et époux de Madame B..., et enfin pour la dernière partie à l'indivision constituée de l'ensemble des enfants de Madame Anne-Marie B..., à la suite de son décès le 4 décembre 1992 ; que dès lors, par l'effet déclaratif du partage et aux termes de l'article 883 du code civil, chaque co-héritier est censé avoir succédé seul et immédiatement à tous les

effets compris dans son lot, ou à lui échus sur licitation, et n'avoir jamais eu la propriété des autres effets de la succession ; que si les dispositions du II de l'article L 331-2 du code rural font référence à la notion de détention, notion juridique distincte de la propriété, force est de constater que cette notion est prise dans une acception plus courante que juridique puisque juridiquement le détenteur serait le preneur en place ; qu'aux termes des dispositions précitées, le détenteur est donc celui qui dispose de la chose ; que par conséquent, du fait de l'effet déclaratif du partage, sans qu'il y ait lieu de faire une distinction basée sur la prétendue relativité de l'effet du partage à l'égard des tiers, Madame Marie-Rita Y... est propriétaire de ces parcelles depuis pour les dernières parcelles obtenues, le 4 décembre 1992 au plus tard ; qu'ainsi, elle dispose par là-même de droit suffisant pour valablement revendiquer le régime de déclarations institué par les dispositions de l'article L 331-2 II du code rural ; qu'aux termes des dispositions du II de l'article L 331-2 du code rural et de l'article R 331-7 du code rural, dans le cas d'une reprise de biens par l'effet d'un congé notifié sur le fondement de l'article L 411-58, le bénéficiaire adresse sa déclaration au service compétent au plus tard dans le mois qui suit le départ effectif du preneur en place ; que la condition tendant au fait que les biens doivent être libres de location au jour de la déclaration, sera remplie par l'obligation pour le bénéficiaire du congé de déclarer dans le mois qui suit la reprise effective des biens, cette reprise auprès des services compétents ; qu'enfin, Monsieur Raymond Y... ne peut légitimement et raisonnablement invoquer l'article L 411-58 du code rural pour affirmer l'obligation d'une autorisation administrative d'exploiter lorsque les terres sont exploitées par une société, en citant lui-même le texte de l'article L411-58 du code rural alinéa 7 qui dispose que lorsque les terres sont destinées à être exploitées dès leur reprise dans le cadre d'une société et si l'opération est soumise à autorisation, celle-ci doit être obtenue par la société ; qu'ainsi, deux conditions sont nécessaires : une exploitation dès la reprise dans le cadre d'une société et la soumission de l'opération à autorisation ; qu'en l'espèce, s'il est indéniable que la reprise est effectuée pour une exploitation dans le cadre d'une SCEA du BLANC MONT, il n'en demeure pas moins qu'il a été démontré précédemment que l'opération n'était soumise qu'au régime déclaratif et non au régime de l'autorisation d'exploiter que dès lors, il n'y a aucunement lieu d'exiger que l'autorisation d'exploiter, qui n'est pas nécessaire en l'espèce, soit obtenue et délivrée au nom de la société ; que sur les conditions du bénéficiaire de la reprise, il appartient au bénéficiaire de la reprise d'apporter la preuve qu'il dispose des capacités et expériences professionnelles et surtout des moyens d'exploitation : matériel, cheptel... ; que le congé doit être apprécié s'agissant du candidat et des conditions de la reprise à la date à laquelle il produit effet ; que par les pièces produites au débat par Madame Marie Rita Y... épouse X..., il est démontré que Monsieur Maxime X... dispose des capacités professionnelles et matérielles pour exploiter ledit fond, justifiant par ailleurs d'une domiciliation à proximité des biens à mettre en valeur ; qu'aucune contestation quant aux capacités personnelles, professionnelle du candidat n'étant élevée, ce dernier remplissant les conditions de fonds de la reprise, il convient de valider le congé en date du 10 septembre 2010 délivré ; hormis le cas où cette reprise partielle serait de nature à porter gravement atteinte à l'équilibre économique de l'ensemble de l'exploitation assurée par le preneur selon les dispositions mêmes de l'article L 411-62 du code rural ; que force est de constater qu'aucun élément objectif et concret n'est produit par les exploitants desdites parcelles pour démontrer que la reprise des parcelles susnommées sont de nature à obérer les finances et l'équilibre économique d'une exploitation en GAEC sur 228 hectares ; que par conséquent, il convient de valider le congé effectué par Madame Marie-Rita Y... épouse X... pour reprise par Monsieur Maxime X... et délivré en date du 10 septembre 2010 ; qu'il convient en conséquence d'ordonner la libération des lieux dans le mois de la signification de la décision à intervenir, si besoin est avec le concours de la force publique ; qu'il n'y a lieu de statuer sur la demande de cession de bail, cette dernière étant devenue sans objet en raison de la validation du

congé délivré pour la date du 14 mars 2012,

ALORS, D'UNE PART, QU'en vertu de l'article L331-2 II du Code rural et de la pêche maritime, auquel renvoie l'article L. 411-58 de ce code "est soumise à déclaration préalable la mise en valeur d'un bien agricole reçu par donation, location, vente ou succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclus lorsque les conditions suivantes sont remplies : 1° Le déclarant satisfait aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle mentionnée au 3° du I ; 2° Les biens sont libres de location au jour de la déclaration ; 3° Les biens sont détenus par ce parent ou allié depuis neuf ans au moins" ; que le bien ainsi transmis à la personne qui souhaite le mettre en valeur doit avoir été détenu personnellement par ce parent en qualité de propriétaire depuis au moins neuf ans, ce qui n'est pas le cas de la période au cours de laquelle le parent n'a été que co-indivisaire de ce bien ; qu'en considérant toutefois que la condition tenant à la détention du bien pendant 9 ans, au sens de l'article L.331-2 II du code rural et de la pêche maritime avait été remplie par Mme Marie-Rita Y... épouse X..., mère de Maxime X..., bénéficiaire du congé délivré pour le 15 mars 2012, au motif que cette dernière était "réputée" propriétaire des biens dont elle a été allotie depuis plus de neuf ans par l'effet déclaratif du partage intervenu le 3 mai 2010, quand cette dernière n'est en réalité devenue détentrice du bien au sens de l'article susvisé qu'à la date de ce partage, soit moins de neuf ans avant la date d'effet du congé, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé l'article L.331-2 II du Code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article L. 411-58 du même Code,

ALORS, D'AUTRE PART QU'en toute hypothèse, lorsque les terres sont destinées à être exploitées dès leur reprise dans le cadre d'une société et si l'opération est soumise à autorisation, celle-ci doit être obtenue par la société ; qu'en considérant, après avoir relevé que le régime de la déclaration de l'article L 331-2 II du code rural et de la pêche maritime trouvait à s'appliquer en la cause, qu'une autorisation d'exploiter n'avait pas à être sollicitée par la SCEA DU BLANC MONT, au profit de laquelle les biens repris devaient être mis à disposition par le bénéficiaire du congé, quand le respect de la réglementation relative au contrôle des structures s'imposait pourtant au regard de cette société, la Cour d'appel a procédé d'une violation de l'article L 411-58 du Code rural et de la pêche maritime,

ALORS, EN OUTRE, QUE la contradiction de motifs équivaut à un défaut de motif ; qu'en relevant que M. Raymond Louis Y... ne pouvait soutenir que Marie-Rita Y... épouse X... n'aurait repris qu'une partie des terres lui appartenant et données à bail, écartant donc l'hypothèse d'une reprise partielle au sens de l'article L 411-62 du code rural, tout en vérifiant si cette reprise ne portait pas gravement atteinte à l'équilibre économique de son exploitation au sens de l'article susvisé, la Cour d'appel a entaché sa décision d'une contradiction de motifs et violé ce faisant l'article 455 du Code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Douai , du 18 octobre 2012

